

# 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. 469/2022

promossa

DOVALUE S.P.A.

contro



Giudice delegato:

**DOTT. SSA LIANA ZACCARA**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**SESTANTE FINANCE s.r.l.**

C.F. n. 03367430968

con sede in Roma, Lungotevere Flaminio n. 18

rappresentata da

**DOVALUE S.p.A**

C.F. 00390840239 – P.IVA 02659940239

con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. Marco Orizio**

Brescia, Piazza della Loggia n. 5

Tel. 030/2408170 – fax 030/3758423

e mail [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutati:



Esperto incaricato

**ARCHITETTO RAFFAELLA ANNOVAZZI**

Con studio in Via Trento 84/A

Comune di Brescia

CF NNVRF70R66B157X

Tel. 030/399169

Mail [raffaella.annovazzi@studioarchitettura.com](mailto:raffaella.annovazzi@studioarchitettura.com)

Pec [raffaella.annovazzi@geopec.it](mailto:raffaella.annovazzi@geopec.it)

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto	07 febbraio 2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	17 febbraio 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	07 maggio 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	06 giugno 2023
Richiesta proroga consegna rapporto valutazione	04 maggio 2023
Proroga data consegna del rapporto di valutazione	22 maggio 2023

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO**

**UNITA' NEGOZIALE n. 1**

**Immobile n. 1**

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da un vano, cucina, disimpegno e bagno oltre a loggia e guardaroba al piano sottotetto.

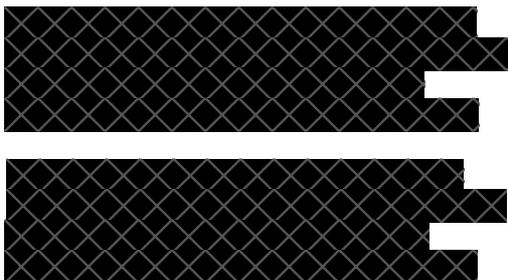
Ubicazione

Comune di San Gervasio Bresciano Via Castello n. 19

Identificativi catastali

Catasto urbano NCT Foglio 4 Particella 211 sub. 503

Proprietà



Divisibilità del lotto	no
<b>Più probabile valore in libero mercato</b>	<b>€ 54.000,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b>	<b>€ 48.600,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile è ubicato nella zona centrale del comune di San Gervasio Bresciano, in prossimità di tutti i principali servizi. Il bene, posto a piano primo ripostiglio guardaroba al piano sottotetto, ha accesso tramite scala comune con altra unità immobiliare, è stato ristrutturato nel 1996 ed è in discrete condizioni di manutenzione

L'immobile è conforme alla Concessione Edilizia 12/1996 e successiva variante DIA prot. 1378/1997.

**Audit documentale e Due Diligence**

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

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 19
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 21
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 21

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2003 - Registro Particolare 38672 Registro Generale 63514 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 24807/4644 del 11/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2003 - Registro Particolare 15304 Registro Generale 63515 Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 24808/4645 del 11/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2022 - Registro Particolare 34419 Registro Generale 51145 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6759 del 10/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	15
4.3	Verifica della titolarità.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7.	Analisi estimativa.....	20
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	24
11.	Bibliografia.....	25

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

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti di causa con estrazione di copia presso il fascicolo informatico ed il Tribunale di Brescia in data 17 febbraio 2023 ed al successivo controllo della completezza dei documenti di cui all'art 567. Il Custode Giudiziario nominato, Avv. Elena Lama, fissava la data del sopralluogo presso gli immobili siti in San Gervasio Bresciano Via Castello n. 19 inizialmente per il giorno venerdì 3 marzo 2023, successivamente spostato al giorno venerdì 17 marzo 2023 alle ore 11.00.

Nella data e orario indicato, l'AG ed il Custode Giudiziario eseguivano sopralluogo presso l'immobile; lo stesso risultava occupato da terzi, identificati nel sig. [REDACTED] e nei suoi familiari (moglie e tre figli minori) in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con i debitori esegutati [REDACTED] in data 22 luglio 2022 e registrato a Brescia in data 27 luglio 2022 al n. 010532 – serie 3T e codice identificativo TM422T010532000CC.

Si procedeva a rilevare la consistenza degli immobili oggetto della presente esecuzione e a scattarne fotografie interne ed esterne delle quali si allega estratto.

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

- Reperimento atti di provenienza presso il Notaio dott. Esposito Paola;
- Comune di San Gervasio Bresciano;
- Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, e Agenzia del Territorio;

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

In data 04 maggio 2023, a seguito di Istanza Depositata dal Custode Giudiziario Avv. Elena Lama tendente a chiarire se il contratto di locazione stipulato tra i debitori esegutati ed il sig. [REDACTED] fosse opponibile o meno alla procedura esecutiva, ed in attesa dell'udienza fissata per il giorno 10 maggio 2023, veniva fatta Istanza di Proroga di deposito relazione, proroga che veniva regolarmente concessa in data 04 maggio 2023.

Si allega alla presente la documentazione rinvenuta.



## 2. Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di San Gervasio Bresciano (BS) in Via Castello n. 18, all'interno del centro storico del comune; l'edificio originario è stato edificato ante 1967, mentre l'unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano primo, è stata oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia di cui alla Concessione Edilizia n. 12/1996 e successiva DIA in variante prot. 1378 del 27 giugno 1997.

Si accede all'unità in oggetto da scala comune ad altra unità attraverso l'androne con affaccio sulla Via Castello.

L'immobile è adiacente ai principali servizi ed è in discrete condizioni di manutenzione.

Catastralmente l'unità immobiliare destinata ad abitazione è identificata al Fg. NCT/4 mapp. 211 sub. 503, Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



Estratto mappa Fg. NCTR/4

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- X Provincia    Brescia
- X Comune    San Gervasio Bresciano
- X Via        Castello
- X Civico     19

**Zona**            centro storico del Comune di San Gervasio Bresciano  
                      Comune posto a 30 km dal capoluogo di Provincia





Estratto da [www.google.it](http://www.google.it)

**X Destinazione urbanistica degli immobili**

**Fg NCT/4 Mapp 211 sub. 503**  
Nucleo di antica formazione

**X Tipologia immobiliare**

Unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo con guardaroba al piano sottotetto e loggia

**X Tipologia edilizia dei fabbricati**

Fabbricato in edificio storico di 2 piani fuori terra

**X Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione :	Muratura portante
- Solai :	Legno
- Copertura :	Legno
- Murature perimetrali :	Muratura portante
- Coibentazioni/Isolamenti :	Isolamento assente
- Infissi esterni :	Alluminio e legno con doppio vetro
- Infissi interni :	Porte in legno cieche tamburate lisce
- Pavimenti :	Pavimenti interni in ceramica
- Rivestimenti :	Rivestimenti bagno e cucina ceramica
- Impianto riscaldamento :	Caldaia a metano con radiatori
- Impianto sanitario :	Caldaia a metano
- Impianto gas :	Presente
- Impianto elettrico :	Presente
- Impianto climatizzazione :	Assente
- Impianto VMC :	Assente
- Fonti rinnovabili :	Assenti



- Finiture esterne :	Normale livello
- N. totale piani fuori terra :	Due oltre a sottotetto
- N. totale piani interrati :	nessuno
- Altro :	
<b>X Dimensione</b>	lorda appartamento piano primo 45,70 mq oltre a sottotetto 36,50 mq e loggia 12,00 mq
<b>X Caratteri domanda e offerta</b>	ipotetico acquirente – privato – venditore – privato / esecuzione immobiliare
<b>X Forma di mercato</b>	asta immobiliare per esecuzione
<b>X Fase del mercato immobiliare</b>	normalizzazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento posto al piano primo e sottotetto, con accesso da scala comune ad altra unità, attraverso l'androne comune.

Il fabbricato originario, inserito nel centro storico, è stato ristrutturato nel 1996 con Concessione Edilizia n. 12/1996 e successiva variante autorizzata con DIA prot. 1378/1997.

L'immobile staggito è così composto:

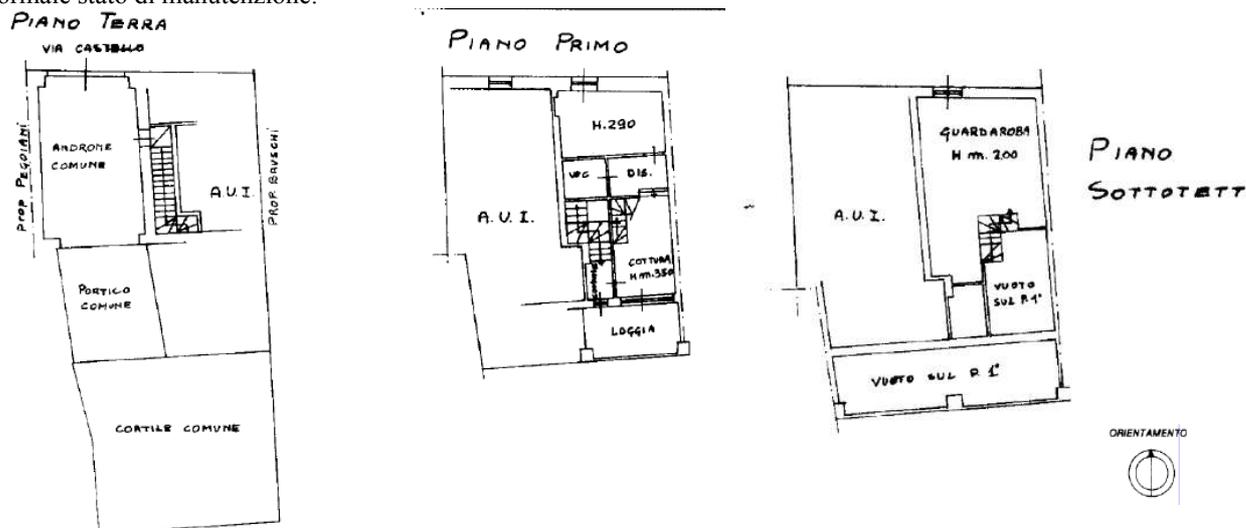
Soggiorno/cottura, camera, bagno e disimpegno al piano primo e, collegato tramite una scala interna, al piano sottotetto si trova il guardaroba, con altezza media di m. 2.00. Al piano primo, adiacente alla zona giorno, si trova la loggia coperta.

Durante il sopralluogo interno ed esterno, non si sono riscontrate difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati ed alle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

Solai e copertura sono in legno a vista, pavimenti in ceramica e serramenti in alluminio bianco.

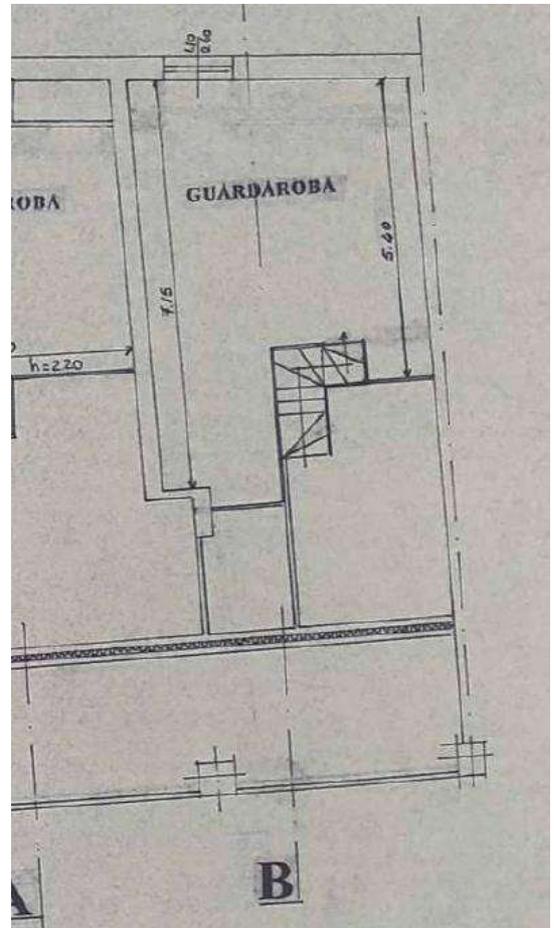
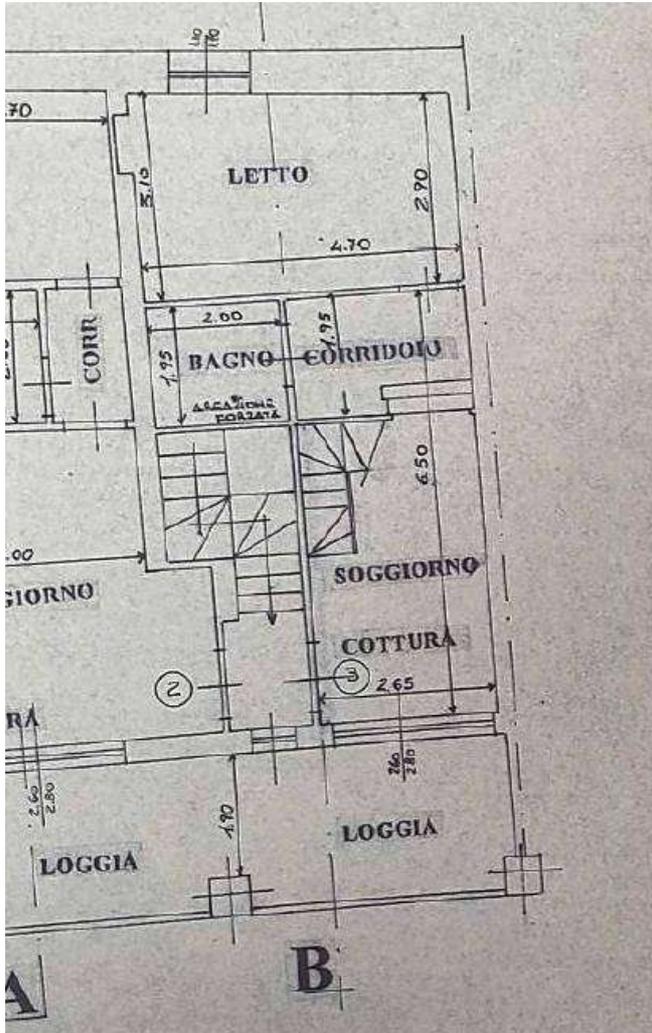
L'immobile è dotato di caldaia a metano posta sulla loggia per i servizi di riscaldamento e acqua calda sanitaria

L'appartamento, occupato dall'affittuario e dalla sua famiglia, con regolare contratto di affitto e risulta in normale stato di manutenzione.



Estratto planimetria catastale





Estratto elaborato progettuale

### Identificazione Catastale

Comune Censuario

San Gervasio Bresciano (Codice H865)

Tipologia Catasto

Terreni  
 Fabbricati

Identificativo Catasto Fabbricati

Sezione NCT  
 Foglio 4  
 Particella 211 sub. 503  
A/2 Classe 3 3 vani, rendita 130,15 euro

Confini

N Via Castello  
 S Cortile comune  
 O Altra unità immobiliare  
 E Altra unità immobiliare



### Consistenza

- X Rilievo X Interno ed esterno  
 Solo esterno
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo interno/esterno 17 marzo 2023
- X Desunto graficamente da:  
X Planimetria catastale  
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

#### Superficie principale

m<sup>2</sup> 45,70

#### Superficie secondarie Destinazione

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
X loggia	m <sup>2</sup> 12,00	30%
<input type="checkbox"/> portico-veranda	m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> cantina	m <sup>2</sup>	
X solaio-guardaroba	m <sup>2</sup> 36,50	50%
<input type="checkbox"/> locale caldaia		
<input type="checkbox"/> posto auto coperto		
<input type="checkbox"/> garage	m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> cantina piano interrato		
<input type="checkbox"/> serra solare		
<input type="checkbox"/> area esclusiva	m <sup>2</sup>	

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 67,55**



#### Individuazione parti comuni

- X presenti  
 assenti

#### Caratteristiche qualitative fabbricato

X Livello di piano primo-sottotetto

X Ascensore  Presente  
X Assente

X N. servizi nr. 01 bagno composto da  
X W.c.



---

	<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo <input checked="" type="checkbox"/> Bidet <input checked="" type="checkbox"/> Doccia <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico
X Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
	Alimentazione <input checked="" type="checkbox"/> metano <input type="checkbox"/> gpl <input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico <input type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili
	Tipo impianto: <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in alluminio <input type="checkbox"/> pannelli radianti a pavimento <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Totale in ogni singolo vano <input type="checkbox"/> Parziale
<input type="checkbox"/> Ventilazione Meccanica Controllata	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Totale in ogni singolo vano <input type="checkbox"/> Parziale
<input type="checkbox"/> Solare termico (ACS _ acqua calda sanitaria)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
X Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
X Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
X Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio



Massimo

X Classe energetica

- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F

X G Ape prot. 17172-000004/15 del 04/02/2015

L'Ape riporta il numero di subalterno corretto, ma l'indirizzo errato.

- Non desumibile APE non reperito
- Immobile esente da APE

Inquinamento\*

- Atmosferico  Assente  
 Presente
- Acustico  Assente  
 Presente
- Elettromagnetico  Assente  
 Presente
- Ambientale  Assente  
 Presente

*\*Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio.*

*Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*

X Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

X Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

X Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

X Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

X Finiture dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza Edilizia  
 Autorizzazione Edilizia Gratuita  
 Concessione Edilizia  
 Concessione Edilizia Gratuita in Variante  
 Parere Soprintendenza  
 Permesso costruire  
 Denuncia Inizio Attività  
 Pratiche in sanatoria  
 Condonò edilizio
- Pratica cementi armati  
 Verbale di Collaudo Statico  
 Parere VVF Brescia  
 Dichiarazioni di conformità

- Certificato Abitabilità  Presente  
 Assente

X Indicare la documentazione visionata Presso il Comune di San Gervasio Bresciano è stata reperita la Concessione Edilizia n. 12/96 con allegati gli elaborati grafici e le dichiarazioni di conformità L. 46/90; è stata inoltre reperita la DIA in variante prot. 1379/1997 corredata degli elaborati grafici.

X Fonte documentazione visionata Comune di San Gervasio Bresciano

X Data verifica urbanistica 02 maggio 2023

#### Situazione urbanistica

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



---

### Limitazioni urbanistiche

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici       | <input checked="" type="checkbox"/> No                 |
|  | <input type="checkbox"/> Si                            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali        | <input checked="" type="checkbox"/> No                 |
|  | <input type="checkbox"/> Si                            |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici     | <input checked="" type="checkbox"/> No                 |
|  | <input type="checkbox"/> Si                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Centro Storico | <input type="checkbox"/> No                            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Si Tessuto Storico |



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gervasio Bresciano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

### Note

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

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



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

### Sezione Urbana NCT Foglio 4 particella 211 sub. 503

categoria A/2 abitazioni di tipo civile classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 130,15

X Documentazione visionata	<input type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Territorio <input checked="" type="checkbox"/> Da siti web dell'Agenzia del Territorio
X Elenco documentazione visionata	X Visure storiche catasto fabbricati X Schede catastali X Estratto mappa
Data verifica catastale	13 marzo 2023
X Rilievo della consistenza catastale	X Diretto in loco <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: <input type="checkbox"/> Planimetria catastale <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico
Data del sopralluogo	17 marzo 2023



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. A-3623, 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

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

**Note**

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



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : dott. Paola Esposito; sede: Verolanuova
- Data atto : 11/12/2003
- Repertorio : 24807
- Raccolta : 4644
- Estremi Trascrizione : Brescia il 20/12/2003 ai n.ri. 63514/38672

X Quota di proprietà :

[REDACTED]

- Intera []
- X Parte: quota 1/2

[REDACTED]

- Intera []
- X Parte: quota 1/2

Usufrutto X No  
 Si a favore di :

Nuda proprietà X No  
 Si se Si indicare il nominativo :

Diritto di abitazione vitalizio X No  
 Si

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al certificato notarile Notaio Giulia Messina Vitrano data 29/11/2022

#### Condizioni limitanti

Servitù X Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 apparenti  
 da titolo

Vincoli X No  
 Si se Si quali :

Oneri X No  
 Si se Si quali :

Pesi e gravami X No  
 Si se Si quali :

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

Libero



X Occupato Contratto di locazione ad uso abitativo  
 3.000,00 €/anno  
 Rata mensile 250,00 €/mese  
 Durata in anni 4 dal 21/07/2022 al 20/07/2026  
 Scadenza contratto 20/07/2026 con rinnovo tacito annuale  
 Estremi registrazione Brescia 27/07/2022 n. 010532 – serie 3T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:  
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e abitato dal signor [REDACTED] e dai suoi familiari;  
 - il sig. [REDACTED] dichiara di occupare l'immobile in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con i debitori esecutati sig.ri [REDACTED] in data 22/07/2022;  
 - tale contratto, stipulato per la durata di 4 anni, dal 21/07/2022 al 20.07.2026, con rinnovo tacito annuale e previsione di un canone di locazione annuo di Euro 3.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili di Euro 250,00, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia in data 27.07.2022 al n. 010532-serie 3T e codice identificativo TM422T010532000CC;  
 - il pignoramento immobiliare è stato notificato al sig. [REDACTED] in data 15.07.2022 (anteriormente alla stipula del contratto di locazione) ed alla sig.ra [REDACTED] in data 10.08.2022 (successivamente alla stipula del contratto di locazione);  
 - il pignoramento risulta trascritto il 7.11.2022.  
 Con Verbale di Causa in data 10/05/2023 il Giudice da atto dell'opponibilità del contratto di locazione, fatta salva la verifica della congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923, terzo comma c.c..

#### Verifica della congruità del canone di locazione

Per la valutazione della congruità canone mensile di locazione si è tenuto conto:  
 - delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate  
 - delle risultanze del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

#### Indagine listini ufficiali:

##### 1) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022 -  
 Semestre 2  
 Provincia: BRESCIA  
 Comune: SAN GERVASIO BRESCIANO  
 Fascia/zona: CENTRALE  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Locazione €/mq x mese MIN (sup. Netta)	Locazione €/mq x mese MAX (sup. Netta)
Abitazioni civili	NORMALE	2,30	3,20
Abitazioni civili	ottimo	2,80	4,00

NOTE: Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



## 2) Valori di ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia - abitazioni

## Banca dati delle quotazioni immobiliari

Listino: Anno 2022

Comune: San Gervasio Bresciano

Tipo immobile: Abitazioni



Tipologia	V. di mercato MAX €/mq	V. di mercato MIN €/mq
Rendimento locativo	3.78%	2.91%

Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Applicando quindi i dati che vengono giudicati confacenti con le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione, si esprime il seguente giudizio di stima:

Il Perito si ritiene che, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, considerato le parti comuni (cortile e androne) di poter considerare un importo pari a **€ 3,20/mq**.

Il valore totale della locazione mensile è così determinato:

PIANO	destinazione	NOTE	SUPERFICI E NETTA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE A MQ	VALORE LOCAZIONE mensile	CANONE ANNUO
			mq	%	mq	€	€	
primo	appartamento		34,05	100%	34,05	€ 3,20	€ 108,96	
sottotetto	guardaroba		26,75	50%	13,38	€ 3,20	€ 42,80	
primo	loggia		12,00	30%	3,60	€ 3,20	€ 11,52	
<b>TOTALE</b>					<b>51,03</b>		<b>€ 163,28</b>	<b>€ 1.959,36</b>

Anche in considerazione dell'indagine svolta per la ricerca di beni comparabili posti in affitto, si ritiene congruo il contratto di locazione in essere.

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

Contratto di locazione abitativa, stipulato per la durata di 4 anni, dal 21/07/2022 al 20.07.2026, con rinnovo tacito annuale e previsione di un canone di locazione annuo di Euro 3.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili di Euro 250,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia in data 27.07.2022 al n. 010532-serie 3T e codice identificativo TM422T010532000CC.

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rilevano altre particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico-artistico.

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

Sugli immobili oggetto della presente sono stati rinvenuti formalità e vincoli che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2003 - Registro Particolare 15304 Registro Generale 63515

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 24808/4645 del 11/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2022 - Registro Particolare 34419 Registro Generale 51145

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6759 del 10/08/2022



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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."*



### Condizioni e assunzioni limitative

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

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

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

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

#### X Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili o similari

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

#### Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

#### Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili:

### **UNITA' NEGOZIALE N. 1**

Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO al Foglio NCT/4 Mappale 211 sub. 503

cat. A/2, Classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 130,11

Il più probabile **valore dell'intera quota di 1/1** viene di fatto quantificato in € **54.000,00**  
diconsi Euro cinquantaquattromila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore dell'intera quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,  
viene quantificato in € **48.600,00**  
diconsi Euro quarantottomilaseicento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### Note

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Architetto Raffaella Annovazzi

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia

al n. A-3623

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

  
Arch. Raffaella Annovazzi

Data rapporto valutazione: 22/05/2023



## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

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. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
4. Relazione Notarile Notaio Giulia Messina Vitrano
5. Atti di Provenienza
6. Contratto di affitto
7. Estratto PGT
8. Ispezioni Catastali
  - Estratto mappa catastale
  - Visure storiche catastali
  - Schede catastali
9. Ispezioni ipotecarie
10. Elaborati grafici di progetto derivanti da accesso atti
11. Attestato di Prestazione Energetica



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

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

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

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

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

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

