

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 320/2023

Giudice delegato: **DOTT. GIANLUIGI CANALI**

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]

Esecutata:

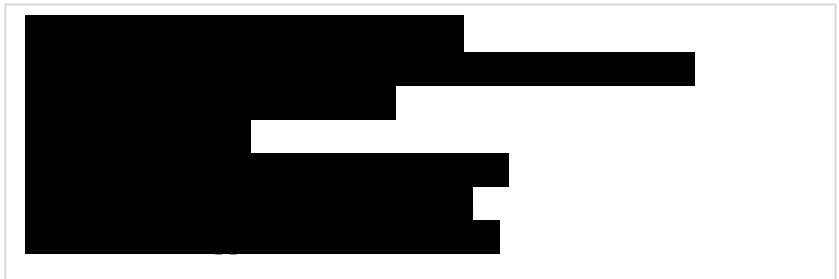
[REDACTED]
In qualità di proprietaria
[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

Con Studio in via
Comune di
Tel + 39 Fax: +39
E mail:
PEC:



Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

BETTARI geom. NADIA

Con studio tecnico a Carpenedolo (BS)

Via IV Novembre n° 78

CF BTT NDA 74C49 F471V

Tel + 39 0309965879

Fax + 39 0309965879

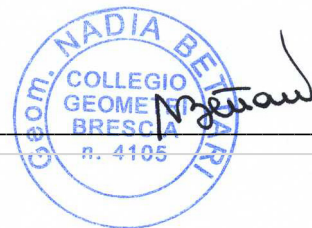
Mail geom.bettari@studiobettari.it

Pec nadia.bettari@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia
al nr. 4105

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia al n° 279

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	06/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12/09/2023
Data del rapporto di valutazione	17/02/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/03/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica **Appartamento al primo e secondo piano con giardino al piano terra**

Ubicazione **via Livelli n° 34 – Nuvolera (BS)**

Identificativi catastali **(Catasto fabbricati) Sez. NCT **Fg. 25 mapp. 112 sub. 3**
Fg. 25 mapp. 28 sub. 11
Fg. 25 mapp. 112 sub. 5**

Quota di proprietà **[REDACTED]** - proprietaria per 1/1

Diritto di proprietà **Piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **No**

Più probabile valore in libero mercato **€. 150.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 135.450,00**

Valore locativo **€. 5.400,00/anno**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _13-14-15_

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _15-16-17_

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _18_

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _19_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
B.	LOTTO n° 01.....	6
1.	Inquadramento dell'immobile.....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale.....	15
3.3	Verifica della titolarità.....	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	19
6.	Analisi estimativa.....	19
6.1	Stima valore di compravendita in mercato libero.....	21
6.2	Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	22
6.3	Stima valore locativo.....	22
C.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
D.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
E.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	25



A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Territorio
- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia
- Archivio Notarile di Brescia
- Ufficio Tecnico del Comune di Nuvolera (BS)

Dopo:

1. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [REDACTED] in data 17/10/2023 la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 11 novembre 2023 alle ore 10,00 a Nuvolera in via Livelli n° 2;
2. essermi recata in data 11 novembre 2023 presso l'immobile a Nuvolera in via Livelli n° 2 e aver riscontrato alla presenza del Custode Giudiziario che l'immobile esecutato si trova in via Livelli, ma al civico 34;
3. aver attestato con il Custode Giudiziario che non era possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'appartamento in quanto non era presente nessuno, lasciando quindi nella cassetta postale un avviso con i dati del Custode per accordare un nuovo appuntamento ed effettuando quindi solo il rilievo esterno dell'immobile;
4. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [REDACTED] in data 16/11/2023 la convocazione per il secondo sopralluogo fissato in accordo con la sottoscritta per il giorno 22 novembre 2023 alle ore 18,15 a Nuvolera in via Livelli n° 34;
5. essermi quindi recata in data 22 novembre 2023 presso l'immobile a Nuvolera in via Livelli n° 34 e aver effettuato il sopralluogo e il rilievo interno dell'appartamento;
6. aver presentato in data 27/12/2023 la richiesta della copia degli atti di provenienza dell'immobile presso l'Archivio di Stato di Brescia;
7. aver presentato in data 27/12/2023 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Nuvolera;
8. aver ricevuto le copie degli atti di provenienza in data 8 gennaio 2024;
9. aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuvolera in data 25 gennaio 2024;
10. aver presentato in data 27/01/2024 la richiesta del C.D.U. al Comune di Nuvolera relativo alle aree urbane esecutate;
11. aver ricevuto il C.D.U. dal Comune di Nuvolera in data 7 febbraio 2024;



il sottoscritto C.T.U. ha potuto comparare la situazione rilevata, ovvero lo stato di fatto, con le planimetrie catastali e con le pratiche edilizie.

B. LOTTO n° 01

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Nuvolera
- Frazione ///
- Località ///
- Quartiere ///
- Via/Piazza Livelli
- Civico n. 34

- Localizzazione urbana:
- centrale
 - semicentrale
 - periferica

- Localizzazione extra urbana:
- agricola
 - industriale
 - artigianale
 - residenziale



Zona

L'immobile è situato nella Località Livelli del Comune di Nuvolera, a circa 4 km dal centro del paese, in una zona adiacente alla zona agricola.

Mappa geografica



Georeferenziazione Google maps

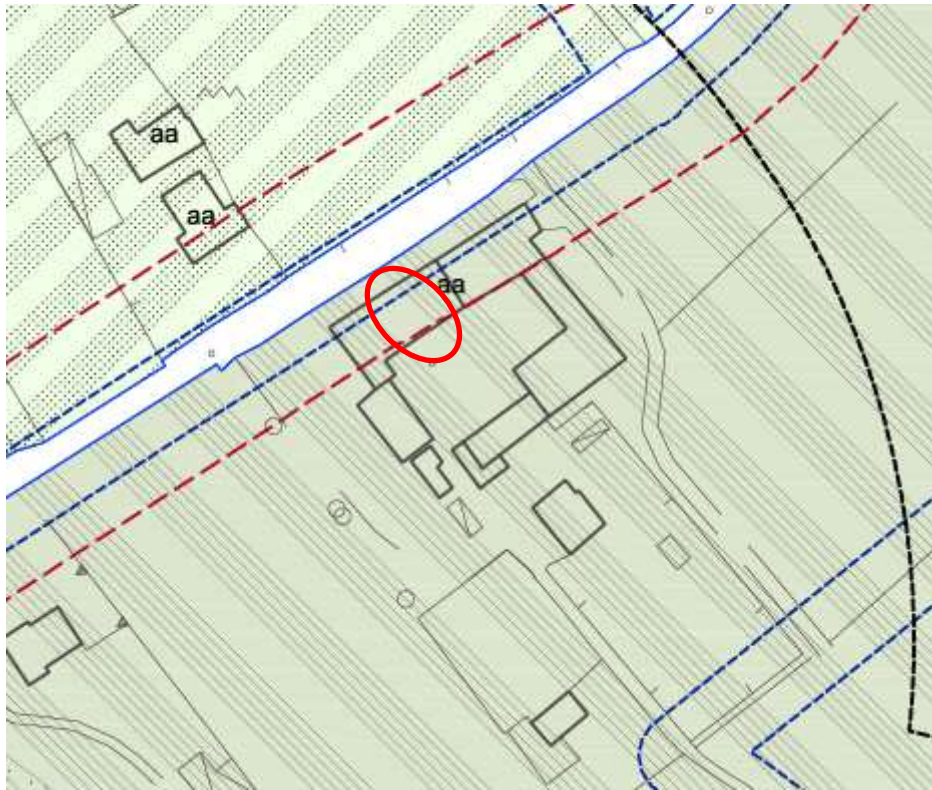
□ Destinazione urbanistica dell'immobile

L'immobile è situato in zona AS - area di salvaguardia – secondo il P.G.T. vigente del Comune di Nuvolera: sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Queste aree sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM 1444/1968.

Il P.G.T. vigente individua come destinazione principale dell'immobile oggetto di stima la residenza con le relative pertinenze.



L'appartamento esecutato si trova all'interno di una cascina frazionata in diverse abitazioni ai piani terra, primo, secondo con garage e posti auto scoperti al piano terra: si tratta di destinazioni d'uso compatibili con il P.G.T. vigente.



Estratto P.G.T. – azionamento

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE

	Aree agricole (ART. 39 NTA PdR)	} Edifici esistenti: r residenze a accessori alla residenza aa aziende agricole aa ▲ aziende agricole dismesse p edifici produttivi
	Aree agricole di salvaguardia (ART. 40 NTA PdR)	
	Aree di salvaguardia (ART. 41 NTA PdR)	
	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ART. 42 NTA PdR)	
	Fascia di sicurezza per le attività estrattive (ART. 41.3 NTA PdR)	
	Percorsi ciclopedonali	
	(Elementi Idrografici)	

□ **Tipologia immobiliare**

Si tratta di una ex cascina agricola costruito prima degli inizi del 1900 e oggetto in parte di ristrutturazione radicale all'inizio degli anni Duemila.



□ **Tipologia costruttiva-strutturale dell'immobile**

I materiali principali di costruzione dell'immobile sono:

- al piano terra e primo: murature in mattoni intonacate, e tinteggiate, solai in legno e parte solai in latero-cemento;
- al piano secondo: murature in laterizio intonacate al civile e tinteggiate, tetto inclinato in legno a vista.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

L'edificio è di tipologia "edificio a corte".

L'immobile di cui al mapp. 28 è costituito da 10 appartamenti ai piani terra, primo, secondo.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare si sviluppa al piano primo (piano rialzato rispetto alla viabilità pubblica) e secondo con giardino al piano terra.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene direttamente da via Livelli n° 34 attraverso un cancellino pedonale, quindi attraverso il giardino censito come area urbana e la scala pure censita come area urbana.

L'immobile esternamente si presenta per la parte ristrutturata in buono stato di conservazione con le facciate che si affacciano sia su via Livelli sia sulla corte interna intonacate e tinteggiate.

□ **Dimensione**

Considerando la segmentazione del mercato e la localizzazione dell'immobile, la dimensione dell'immobile staggito viene definita "media".

□ **Caratteri domanda e offerta**

Nella zona in cui è collocato l'immobile, le compravendite normalmente sono caratterizzate dalle seguenti interrelazioni:

Venditore:

- privato
- società
- cooperativa
- ente

Acquirente:

- privato
- società
- cooperativa
- ente



Motivo acquisto: prima abitazione
 seconda abitazione
 investimento

Con ricorso ad intermediari: sì
 no

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

Filtering

- assente
- up
- down

Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'appartamento si sviluppa al piano primo e secondo ed è collegato al piano terra in cui si trova il giardino attraverso una scala esterna di proprietà esclusiva.

L'abitazione è costituita:

- al piano terra: giardino esclusivo (censito come area urbana);



- al piano primo (rialzato rispetto a via Livelli): un soggiorno con camino, una cucina con camino, un w.c., una loggia in cui è collocata la caldaia a muro;
- al piano secondo: soppalco sulla cucina, due locali adibiti a camere, disimpegno e un bagno completo di doccia.

Le finiture sono di tipo civile.

L'appartamento risulta essere stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2002 per quanto riguarda il rifacimento dei solai che dividono il primo piano dal secondo, oltre alla copertura inclinata in legno a vista, con conseguente rifacimento della pavimentazione di entrambi i piani che al primo piano è in monocottura mentre al secondo piano in parquet tranne nel bagno che è in monocottura. Il soppalco al secondo piano ha la pavimentazione costituita dall'assito che costituisce la struttura del soppalco ed è dotato di balaustra in legno che si affaccia sulla cucina del piano primo. Entrambi i bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle in monocottura, mentre tutte le stanze presentano le pareti intonacate al civile e tinteggiate e si presentano in buono stato di conservazione. Il solaio del piano primo è in legno a vista, i piani primo e secondo sono collegati da una scala interna in legno a vista. I serramenti sono in legno con vetrocamera ripartito in più specchiature all'inglese e sono protetti da inferriate; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Al secondo piano sono stati rilevati danni da infiltrazioni provenienti dalla copertura in seguito all'evento grandigeno dell'estate scorsa che ha rotto vari coppi. I danni riguardano il parquet danneggiato in due zone delle camere e una trave della copertura in cui è visibile il percolamento della pioggia; questi danni però non comportano ostacoli all'abitabilità.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono stati realizzati sottotraccia e sono a norma; al secondo piano nel disimpegno è presente un climatizzatore per il raffrescamento di tutta la zona notte. Nella zona giorno il riscaldamento avviene con due camini a legna e con una stufa, ma sono presenti anche i caloriferi in ghisa come nel resto dell'appartamento.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di A.P.E. prot. 1712000002317 con scadenza 16/05/2027 dove risulta che la classe energetica è F ($E_{pH} = 138,83 \text{ kWh/m}^2\text{a}$).

Si segnala che con atto di compravendita Notaio Dario Ambrosini rep. 96041/22796 del 28/12/2000, è stato costituito a favore dell'U.I.U. staggita il diritto di parcheggio di un autoveicolo nel cortile in lato sud del mapp. 28 sub. 11 e precisamente nella porzione del cortile antistante il ripostiglio di proprietà [REDACTED], inoltre è stato inserito l'obbligo a non chiudere l'area urbana distinta con il mapp. 112 sub. 3 in quanto sulla stessa si affacciano le finestre dell'appartamento posto al primo piano dello stabile di via Livelli n° 2

Confini

Confini catastali per l'appartamento P.1 e P.2
(mapp. 28 sub. 11):



a nord-ovest giardino stessa proprietà, a nord-est proprietà di terzi mapp. 28, a sud-est corte proprietà di terzi mapp. 26, a sud-ovest proprietà di terzi mapp. 28.

Confini catastali per l'area urbana (mapp. 112 sub. 3):

a nord-ovest giardino stessa proprietà, a nord-est passaggio carraio proprietà di terzi mapp. 113, a sud-est appartamento staggito, a sud-ovest proprietà di terzi mapp. 111.

Confini catastali per l'area urbana (mapp. 112 sub. 5):

a nord-ovest via livelli, a nord-est passaggio carraio proprietà di terzi mapp. 113, a sud-est giardino e scala stessa proprietà, a sud-ovest proprietà di terzi mapp. 111.

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Solo interno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 11/11/2023 e 22/11/2023 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>		<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>	
Appartamento P. 1	m ²	70,06	100%	m ²	70,06
Loggia P.1	m ²	4,38	15%	m ²	0,66
Giardino P.T.	m ²	25,00	10%	m ²	2,50
Appartamento P.2	m ²	45,07	100%	m ²	45,07
Soppalco P.2	m ²	8,61	50%	m ²	4,30

Superficie commerciale totale**m² 122,59**

Si precisa che laddove non sia stato possibile misurare lo spessore dei muri esterni in quanto inaccessibili, per il calcolo delle superfici lorde esterne è stato considerato lo spessore dei muri stessi risultante dai progetti edilizi.

Gli indici mercantili utilizzati derivano dalla seguente valutazione:

- la loggia è allo stesso livello dell'appartamento;
- il soppalco non è abitabile ma ha le stesse finiture della zona notte.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ⊖ Costruzione fabbricato anteriore 01/01/1942
- ⊖ Ristrutturazione fabbricato successivo 01/01/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Il 27 dicembre 2023 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Nuvolera relativamente all'unità immobiliare pignorata.

In data 25 gennaio 2024 presso il Comune di Nuvolera il C.T.U. ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative alle U.I.U. oggetto di stima:

- Concessione prot. 2688 del 06/07/1990 (ristrutturazione edilizia)
- D.I.A. prot. 12042 del 05/12/2001 (variante in sanatoria per lavori di ristrutturazione unità A62)

Il certificato di abitabilità dell'U.I. staggita non risulta essere mai stato richiesto.



Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici ///
- Vincoli ambientali ///
- Vincoli paesaggistici ///

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo di Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Felice del Benaco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Confrontata la situazione di rilievo rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, accertato che alcune dimensioni dell'U.I. non corrispondono a quanto è stato dichiarato sul disegno, ma essendo evidente comunque che l'ingombro esterno non è stato modificato fin dalle origini della costruzione, trattandosi quindi di imperfezioni dei disegni, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- a) Diversa posizione del cancellino pedonale;
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento per quanto riguarda la zona giorno (le tramezze che divide il w.c. dalla cucina è leggermente spostata, i gradini di partenza della scala sono in posizione diversa);
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento per quanto riguarda la zona notte (le tramezze che dividono le stanze delle camere e del bagno sono state realizzate in posizione diversa);
- d) Piccole modifiche nella dimensione delle finestre al piano primo;



e) Il solaio che divide il piano primo dal secondo è stato realizzato in una posizione inferiore garantendo l'altezza abitabile misurandola sotto assito, di conseguenza il secondo piano presenta un'altezza maggiore in gronda, ma inferiore in colmo, probabilmente in seguito ad imprecisioni sulla tavola grafica allegata alla pratica visto che la costruzione rispetta gli ingombri originari).
Le irregolarità riscontrate sono evidenziate sulle tavole di sovrapposizione allegate, in cui in giallo sono evidenziate le opere demolite e in rosso quelle costruite in difformità alle autorizzazioni edilizie.

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

No

Sì, ed in particolare:

Tutte le difformità descritte sono sanabili attraverso la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per manutenzione straordinaria in quanto non comportano aumento di volumi e/o superfici.

Per sanare gli abusi edilizi dovrà essere versata al comune la sanzione minima pari a €. 516,00 in quanto non si tratta di intervento oneroso.

I costi per la pratica in sanatoria da presentare sono quantificati in:

Spese tecniche per stesura pratica edilizia:	€.	1.200,00
CIPAG 5% su spese tecniche	€.	60,00
IVA 22% su spese tecniche	€.	277,20
Sanzione da versare al comune	€.	516,00

Costo complessivo per regolarizzazione situazione edilizia =	€.	2.053,20

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU del Comune di Nuvolera con i seguenti dati:

- ⊖ Sezione NCT Foglio 25 particella 28 Sub. 11:
Cat. A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale €. 369,27
- ⊖ Sezione NCT Foglio 25 particella 112 Sub. 3:
Cat. F/1 Classe // Consistenza 7 mq Rendita catastale €. //
- ⊖ Sezione NCT Foglio 25 particella 112 Sub. 5:
Cat. F/1 Classe // Consistenza 25 mq Rendita catastale €. //



Elenco documentazione visionata:

- A. Visure catastali
- B. Elaborato planimetrico
- C. Elenco subalterni
- D. Planimetrie catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

17/10/2023 – 05/11/2023 - 10/11/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, in base a quanto visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nuvolera, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - a) Le due schede catastali relative alle aree urbane devono essere soppresse per fonderle con l'unità immobiliare destinata ad abitazione, in quanto si tratta del giardino e della scala esterna di accesso al piano primo di proprietà esclusiva pertinenziali all'abitazione staggiata; peraltro la scheda relativa all'area urbana di cui al mapp. 112 sub. 5 non è presente in banca dati, ma è stata recuperata attraverso gli allegati agli atti di provenienza dell'immobile;
 - b) L'elaborato planimetrico del mapp. 28 risulta in forma parziale: deve essere ripresentato inserendo anche le corti pertinenziali e indicando in modo completo e corretto i subalterni che corrispondono ciascuna unità immobiliare.

Per regolarizzare la situazione catastale è necessario presentare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati con la presentazione della nuova scheda catastale e del nuovo elaborato planimetrico tramite la procedura Doc.Fa., sostenendo le seguenti spese:



- N° 1 elaborato planimetrico =	€.	250,00	
- N° 1 planimetria catastala x 250,00 €/cad =	€.	250,00	
- Spese di presentazione pratica: n° 1 U.I.U. x 50,00 €/cad =	€.	50,00	
Contributo CIPAG (5%): €.	550,00 x 5% =	€.	27,50
I.V.A. (22%): €.	577,50 x 22% =	€.	127,05
Costo complessivo per regolarizzazione situazione catastale =		€.	704,55

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- [REDACTED],
proprietaria per 1/1.

È compresa anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Titolo di provenienza: verifica ventennale

- A. Compravendita Notaio Dario Ambrosini rep. 96041/22796 del 28/12/2000, trascritto a Brescia il 19/01/2001 ai n.ri 2455/1780, con cui i [REDACTED] acquistavano per la quota di ½ ciascuno dai [REDACTED] l'U.I.U. staggita di cui al mapp. 28 sub. 11 e per la quota di ½ ciascuno dai [REDACTED] le U.I.U. staggite di cui al mapp. 112 sub. 3 e 5. Con questo atto è stato costituito a favore dei sigg. [REDACTED] il diritto di parcheggio di un autoveicolo nel cortile in lato sud del mapp. 28 sub. 11 e precisamente nella porzione del predetto cortile antistante il ripostiglio di proprietà [REDACTED], inoltre i sigg. [REDACTED] si sono obbligati a non chiudere l'area urbana distinta con il mapp. 112 sub. 3 in quanto sulla stessa si affacciano le finestre dell'appartamento posto al primo piano dello stabile di via Livelli n° 2,
- B. Compravendita Notaio Simonetta Palombo rep. 65374/18920 del 26/07/2002, trascritto a Brescia il 01/08/2002 al n.ro 22405, con cui il sig. [REDACTED] acquistava per la quota di 1/1 le U.I. staggite dai [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;
- C. Compravendita Notaio Dario Ambrosini rep. 109204/30475 del 30/05/2006, trascritto a Brescia il 13/06/2006 al n.ro 18326, con cui la Parte Esecutata acquistava le U.I. staggite per la quota di 1/1 in dal [REDACTED].

⊖ Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]



Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù ///

Vincoli ///

Oneri ///

Pesi ///

Gravami ///

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] e dal figlio minorenn
convivente (data di nascita [REDACTED]) in base al seguente contratto:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto | Contratto di locazione ad uso abitativo |
| <input type="checkbox"/> €/anno | 5.760,00 €/anno |
| <input type="checkbox"/> Rata | mensile anticipata di €. 480,00 |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni | 4 rinnovabili |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto | 30/06/2021, prorogato fino al 30/06/2025 |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | Agenzia Entrate in data 15/07/2021, al n.
21071509572463229 |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

L'immobile in esame non è oggetto di vincoli ministeriali di tipo monumentale.

Le U.I. staggite fanno parte di un Condominio non costituito e non ci sono spese condominiali da sostenere.

Si fa inoltre presente che il contratto di locazione sottoscritto in data 12/05/2017 tra la Parte Esecutata e la ██████████, oggetto di proroga sino al 30/06/2025 come risulta dalla comunicazione all'AdE presentata in data 15/07/2021, protocollo n. 21071509572463229, è opponibile alla procedura in quanto la data di registrazione della proroga è precedente alla data del pignoramento.

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

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, risulta che le unità immobiliari sopra descritte sono gravate dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e scritture pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/06/2006 ai n.ri 31367/6845, a favore della ██████████ ██████████, contro la Parte Esecutata, per €. 324.000,00 di cui €. 162.000,00 per capitale, gravante sulle U.I.U. staggite, durata 25 anni, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto in data 30/05/2006 rep. 109205/30476 Notaio Dario Ambrosini;
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 12/02/2019 ai n.ri 5996/977, a favore ██████████ ██████████, contro la Parte Esecutata, gravante solo su..'U.I.U. di cui al mapp. 28 sub. 11, per €. 105.558,10 di cui €. 52.779,05 per capitale, derivante da ruolo, ██████████ ██████████ in data 12/02/2019 rep. 2350/7019;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 26/07/2023 ai n.ri 33448/23340, a favore della ██████████ ██████████ contro la Parte Esecutata, per il complessivo importo di €. 104.563,10 oltre interessi e spese dalla data del precetto.

6. 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 forzosa 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.”

Scelta del criterio di valutazione

Il criterio adottato per la valutazione in libero mercato dell'immobile in oggetto consiste nel valutare l'immobile in base al prezzo corrente di mercato dell'unità di superficie, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle condizioni dell'immobile, oltre che della vetustà e dell'inserimento urbanistico dello stesso.

6.1 Stima valore di compravendita in mercato libero

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre anno 2023 – relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile e del “Listino dei valori degli immobili” anno 2023 edito dalla ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, eseguiti i conteggi della superficie commerciale, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona che hanno portato a trovare i seguenti 3 immobili comparabili:

- 1) trilocale sito in via dei Gelsi n° 11 loc. Patuzza, superficie 80 mq con garage, ristrutturato, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 165.000,00
- 2) trilocale sito in via Mattei n° 50d, loc. Patuzza, superficie 125 mq con garage, ristrutturato, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 170.000,00
- 3) bilocale sito in via Scaiola n° 76, superficie 85 mq, con posto auto scoperto, ristrutturato, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 95.000,00

considerato che l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione e che dall'ultima ristrutturazione sono decorsi 22 anni (coefficiente vetustà = 0,83), la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore di stima</i>
mq. 122,57	x 1.250,00 €/mq	= €. 153.212,50

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dalle parti comuni come previsto nell'art. 1117 del C.C.

Il valore di compravendita in libero mercato dell'unità immobiliare, è dato dal valore di stima sopra riportato detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale sopra descritte, quindi risulta:

valore di stima = €. 153.212,50



spese regolarizzazione edilizia =	- €.	2.053,20
spese regolarizzazione catastale =	- €.	704,55

valore di compravendita in libero mercato dell'immobile = €. 150.454,75 arrotondato in **€.** **150.500,00**

6.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per valore di mercato in condizioni di vendita forzata si intende convenzionalmente la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla redazione della stima. Il concetto di immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento. Tenuto quindi conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nell'90% del valore di mercato dello stesso.

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** è quindi pari a:

€. 150.500,00 x 90% = **€.** **135.450,00.**

6.3 Stima valore locativo

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile, eseguiti i conteggi della superficie netta, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona, considerato che l'immobile si trova in uno stato conservativo definibile "buono", si stima che per un immobile di questa tipologia e con le caratteristiche sopra descritte il **valore locativo** del bene nel caso di affitto a lungo termine è di:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>		<i>Valore locazione unitario</i>	=	<i>Valore di locazione / mese</i>
Abitazione	mq. 87,31	x	4,00 €/mq/mese	=	€.
Soppalco	mq. 8,61	x	4,00 €/mq/mese	=	€.
Loggia	mq. 3,33	x	1,00 €/mq/mese	=	€.
Giardino	mq. 25,00	x	0,40 €/mq/mese	=	€.
Posto auto scoperto				=	€.
			Totale valore di locazione mensile	=	€.
			Arrotondato a		€. 447,01
					€. 450,00

Il **valore locativo** delle tre U.I. esegutate è quindi di **€.** **5.400,00 all'anno.**



Il valore locativo attualmente concordato nel contratto di locazione pari a €. 5.760,00/anno si dichiara quindi congruo visto che è maggiore rispetto a quello di mercato.

C. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON GIARDINO A NUVOLERA

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al NCEU con i seguenti dati:

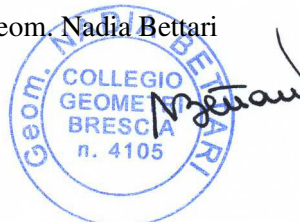
- | | | | | | | |
|------------|-----------|----------------|----------|---------------|------------|-----------------------------|
| ⊖ Sez. NCT | Foglio 25 | particella 28 | Sub. 11: | categoria A/2 | classe 4 | consistenza 5,5 vani |
| | | | | | | rendita catastale €. 369,27 |
| ⊖ Sez. NCT | Foglio 25 | particella 112 | Sub. 3: | categoria F/1 | classe /// | consistenza 7 mq |
| | | | | | | rendita catastale €. /// |
| ⊖ Sez. NCT | Foglio 25 | particella 112 | Sub. 5: | categoria F/1 | classe /// | consistenza 25 mq |
| | | | | | | rendita catastale €. /// |

con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni:

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **150.500,00** diconsi Euro centocinquantamila/00.
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **135.450,00** diconsi Euro centotrentacinquemilaquattrocentocinquanta/00.
- Il più probabile **valore locativo** del bene viene quantificato in €. **5.400,00 all'anno** diconsi Euro cinquemilaquattrocento/00).

Il CTU

Geom. Nadia Bettari



D. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **BETTARI GEOM. NADIA**

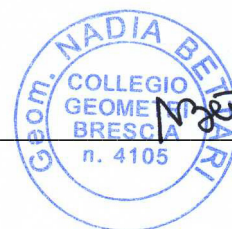
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4105

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 17/02/2024

E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Estratto mappa
5. Elaborato planimetrico
6. Elenco subalterni
7. Schede catastali
8. Titoli edilizi autorizzativi
9. Rilievo immobile
10. Situazione edilizia autorizzata
11. Comparazione situazione rilievo/situazione edilizia autorizzata
12. A.P.E.
13. C.D.U.
14. Atto di provenienza Notaio Dario Ambrosini rep. 96041/22796 del 28/12/2000
15. Atto di provenienza Notaio Simonetta Palombo rep. 65374/18920 del 26/07/2002
16. Atto di provenienza Notaio Dario Ambrosini rep. 109204/30475 del 30/05/2006
17. Elenco sintetico formalità
18. Ispezioni ipotecarie
19. Nota trascrizione pignoramento
20. Contratto di locazione
21. Comunicazione proroga contratto di locazione
22. Schede immobili comparabili

