

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 387/2023

G.O.P. dell'Esecuzione Delegato: **Dr Canali Gianluigi**

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:

CREDIT AGRICOLE ITALIA Spa
Con sede in Parma (PR), Via Università 1 – 43121-
C.F.:02113530345
P. IVA: 02886650346

Rappresentata dall'avvocato

Marco Pesenti
La Scala - Società tra Avvocati per Azioni
Via Correggio 43 - 20149 Milano

c/o studio Avvocato Alberto Bronzin
Via Aleardo Aleardi, 8
Fax 0302943380
PEC: avvbronzin@brescia.pecavvocati.it
PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS...

Esperto incaricato

arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli, 14 25024 Leno (BS)
CF: FRLSML78S10B157N
Tel: 3392427235
e-mail: samuelearch@gmail.com
PEC: samuele.ferlicca@archiworldpec.it

Timbro e firma



DATE:

- | | |
|---|------------|
| - Nomina dell'esperto: | 25/10/2023 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento: | 06/11/2023 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione: | 26/01/2024 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 03/04/2024 |

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



PREMESSA

- **E' stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili oggetto della presente perizia in data 01/12/2023.**
- **La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. E' stata prodotta una relazione legale ventennale del 05/09/2023 (notaio Dr. Giulia Barbagallo), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1** (di 1) Appartamento con cantina e garage - Comune di Brescia BS – Via Milano 107

Identificativi catastali:	<p>FIU Sez. Urb. foglio 20, part. 10157, sub.88 FIU Sez. Urb. foglio 20, part. 10629, sub.26 (graffata) cat. A/2, cl.2, Piano 3, vani 6,5 Sup. Catastale 106 mq, Via Milano 107, Rendita: € 604,25. (appartamento con cantina).</p> <p>FIU Sez. Urb. foglio 20, part. 10157, sub.38 cat. C/6, cl.3, Piano -1, Sup. 12 mq, Via Milano 107, Rendita: € 34,09. (garage esterno).</p>
Descrizione sintetica:	Appartamento al piano terzo dotato di ascensore con garage esterno a livello seminterrato (accessibile da area comune scoperta) e cantina, in palazzina residenziale denominata <i>Condominio Montecarlo</i> , edificata tra il 1973 ed il 1975 (prospiciente la tangenziale ovest). Mediocre stato di conservazione.
Ubicazione:	Brescia – Via Milano 107
Stato dell'immobile:	<p>immobile occupato dal fratello della debitrice esecutata (Sig. OMISSIS... in forza di accordi presi con la sorella, senza un titolo opponibile alla procedura.</p> <p>Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.</p> <p>Millesimi (di proprietà) appartamento: 20 Millesimi (teleriscaldamento): 19 Millesimi (scala A): 19 Millesimi (ascensore scala A): 88,53</p>
Quota di proprietà:	1/1 Piena proprietà
Più probabile valore in libero mercato: (di appartamento e associato garage)	€ 81.000,00 (Euro ottantunomila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): (di appartamento e associato garage)	€ 68.850,00 (Euro sessantootomilaottocentocinquanta./00)
Valore locativo dei beni (appartamento e associato garage)	€ 4.200 (Euro quattromiladuecento/00)
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dei beni:	Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, dove per la categoria di immobili in oggetto l'offerta supera comunque la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “scarso”.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia/urbanistica No (si veda pag.12-13)
- Conformità catastale No (si veda pag.15)
- Conformità titolarità Sì

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato (da persone) Sì vedi pag. 16
- Spese condominiali arretrate Sì vedi pag. 17
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì vedi pag. 17
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI :

- ISCRIZIONE del **24/04/2013** - Registro Particolare 2252 Registro Generale 14624
Pubblico ufficiale ARIASI NICOLA Repertorio 1116/681 del 23/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. Sede SONDRIO CF 00043260140,
contro l'esecutata ed il **OMISSIS...** Capitale € 90.000 Totale € 162.000,00 Durata 15
anni.
- TRASCRIZIONE del **29/08/2023** - Registro Particolare 27039 Registro Generale 38880
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio
7286 del 07/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro l'esecutata.



INDICE:

1.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	6
2.	DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	8
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	11
3.1	LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	11
3.2	RISPONDEZZA CATASTALE	14
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	16
4.	VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	17
4.1	ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI.....	17
4.2	AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI	17
4.3	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	17
4.4	SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	17
4.5	CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE	17
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	17
6.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	17
7.	FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	18
8.	ANALISI ESTIMATIVA	18
9.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	18
10.	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	19



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Milano 107
Zona: urbana residenziale

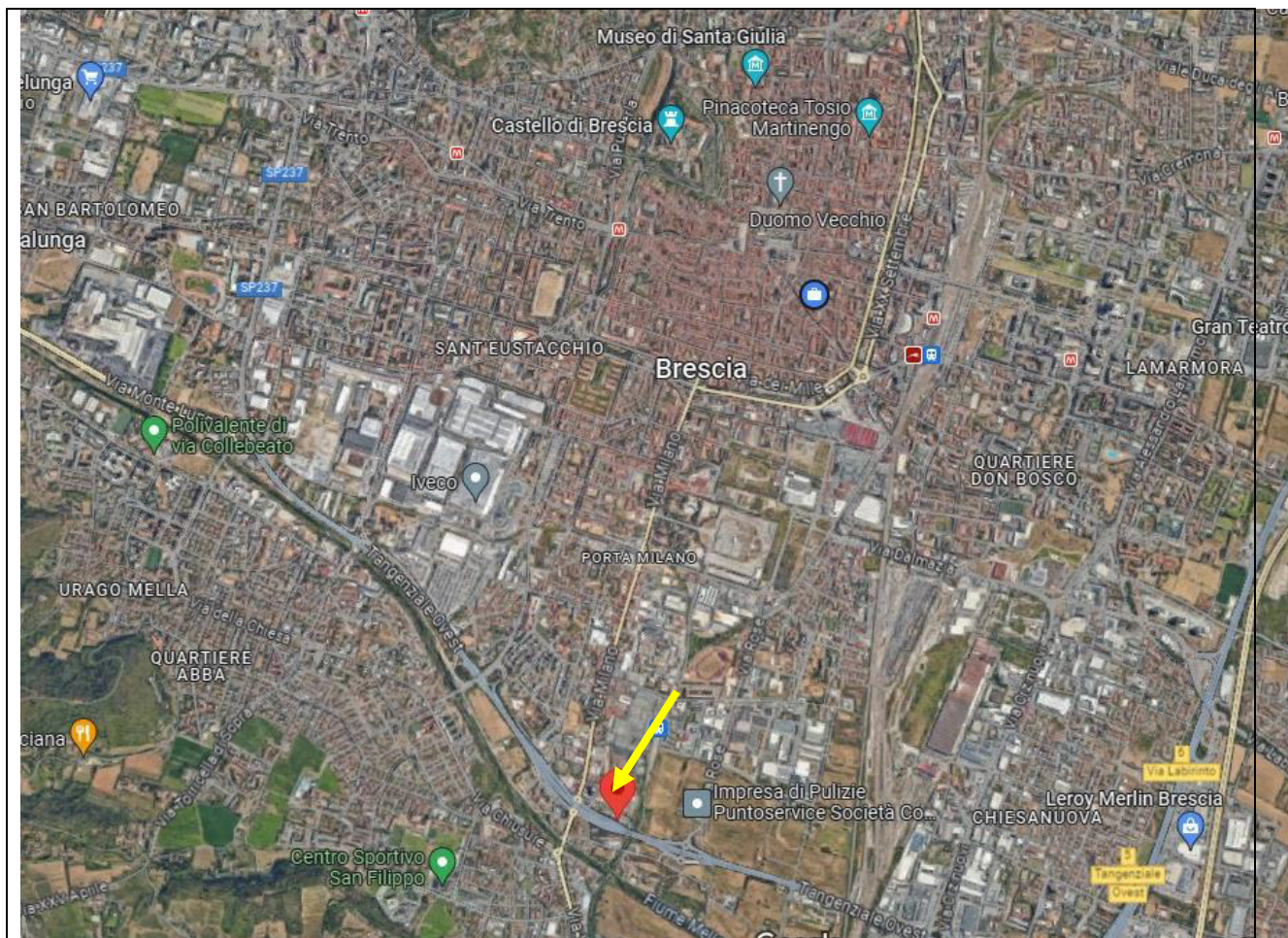


Immagine satellitare con individuazione immobile del quale fa parte l'immobile in esame





Immagine satellitare con individuazione immobile del quale fa parte l'immobile in esame



Fabbricato residenziale del quale fa parte l'immobile in esame



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale	
Tipologia immobiliare:	Appartamento a piano terzo con cantina e garage a piano interrato in palazzina edificata tra il 1973 ed il 1975.	
Stato di conservazione fabbricato:	Mediocre	
Caratteristiche generali del fabbricato :		
<ul style="list-style-type: none"> • Struttura in elevazione: • Solai: • Murature perimetrali. • Divisori garage • Infissi • Pavimento appartamento • Pavimento garage/cantina • Impianto elettrico • Impianto di riscaldamento e acqua c. sanitaria • Climatizzazione estiva 	telaio in c.a. e murature in laterizio laterocemento laterizio e c.a. intonacato laterizio / blocchi cls ferro con tapparelle gres cemento convenzionale teleriscaldamento. terminali: radiatori n.1 split interno con motore esterno.	
Dimensione:	media	
Caratteri domanda e offerta:	Lato acquirente:	Privato
	Lato venditore:	Privato
Forma di mercato:	concorrenza monopolistica	
Filtering	assente	
Fase del mercato immobiliare:	leggero recupero	

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti:

Descrizione sintetica:	<p>Appartamento a piano terzo dotato di ascensore, con cantina e garage a livello seminterrato, quest'ultimo raggiungibile attraverso scivolo a cielo aperto da pubblica via.</p> <p>Facente parte di una palazzina residenziale, (prospiciente la tangenziale ovest), denominata <i>Condominio Montecarlo</i>, edificata tra il 1973 ed il 1975.</p> <p>Mediocre stato di conservazione. Vetustà 49 anni.</p> <p>L'immobile è attualmente occupato senza titolo dal fratello della debitrice esecutata in forza ad accordi privati.</p>
------------------------	--



Identificazione catastale:

<i>Appartamento e cantina</i>	Comune Censuario	Brescia (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio	20
	Particella	10157
	Subalterno	88
	Sezione	Urb: FIU
	Graffata	Foglio 20
		Particella 10629
		Subalterno 26
		Sezione Urb: FIU
<i>Garage</i>	Comune Censuario	Brescia (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio	20
	Particella	10157
	Subalterno	38
	Sezione	Urb: FIU

Confini:

<i>appartamento</i>	Nord	altra unità imm. e vano scala comune
	Sud	vuoto su cortile garage
	Est	vuoto su strada
	Ovest	vuoto su corte comune
<i>cantina</i>	Nord	terrapieno / cortile
	Sud	corridoio comune tra le cantine
	Est	cantina di altra proprietà
	Ovest	cantina di altra proprietà
<i>garage</i>	Nord	garage di altra proprietà e corsello comune
	Sud	garage di altra proprietà e corsello comune
	Est	corsello comune
	Ovest	corsello comune

Consistenza	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/>	con collaboratore
	<input checked="" type="checkbox"/>	Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetria catastale
			<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 01/12/2023

Criterio di misurazione SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)**Calcolo superfici di proprietà:**

Superficie residenziale lorda:		m ²	103,7
Superfici secondarie:		Indice mercantile	Sup. commerciale
- balcone	m ² 35,5	25%	m ² 8,87
- cantina	m ² 3,7	50%	m ² 1,85

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



- garage (Part.10157, Sub.38) m² 13,8 50% m² 6,90

Superficie commerciale (di appartamento e garage) m² 121,32

Caratteristiche qualitative: l'orientamento dell'immobile e la disposizione interna dei locali, a parere dello scrivente garantiscono un discreto livello di luminosità ed ariosità. Finiture di basso livello, mediocre stato di conservazione. Scarso livello di isolamento termico / acustico.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Appartamento piano	3
		Garage	-1
<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	Presente	
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	1	

Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento e ACS	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (45 anni) Teleriscaldamento Terminali: radiatori
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente pompa di calore esterna e 1 split.
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (45 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (45 anni)

Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima
Manutenzione unità imm.	<input checked="" type="checkbox"/>	Minima

Classe energetica	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
--------------------------	-------------------------------------	---------

Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente (Tangenziale Ovest)
	<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente (Tangenziale Ovest)

Esposizione prevalente dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/>	Basse



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967 (costruito tra il 1973 ed il 1975)

Titoli autorizzativi esaminati

- | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Licenza Edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> | n. 30766/72 P.G. – 7042/72 U.T.
del 02/01/1973 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | n. 12500/73 P.G. – 5763/73 U.T.
del 16/11/1973 – Varianti esecutive |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | n. 22801/74 P.G. – 5763/73 U.T.
del 03/09/1974 – Varianti piano -1 ed
ammezzato |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | n. 1604/75 P.G. – 5763/73 U.T.
del 18/02/1975 – Varianti piano -1 ed
ammezzato |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Certificato di Abitabilità | <input checked="" type="checkbox"/> | P.G. 12500/73 – Prot. LL.PP. 5763/73
Del 01/12/1977 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Documentazione visionata e fonte: | | Titoli autorizzativi presso il Comune di Brescia.
Istanze consegnate e provvedimenti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Data verifica urbanistica | | 11/12/2023 |

Situazione urbanistica

- | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> | Approvato |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Convenzione urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> | N.20532/10379 di rep. – 14/06/1972
Rogante: Notaio Luigi Lechi.
Con la quale i lottizzanti si impegnavano
con il Comune di Brescia ad eseguire le
opere di Urbanizzazione in Via Sorbara
simultaneamente alla costruzione dei due
fabbricati residenziali. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Cessione diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli urbanistici/ambientali/paesagg. | <input checked="" type="checkbox"/> | No |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|----|

Servitù su area esterna condominiale per presenza di condotta interrata lungo il confine ovest per il trasporto dell'ossigeno.



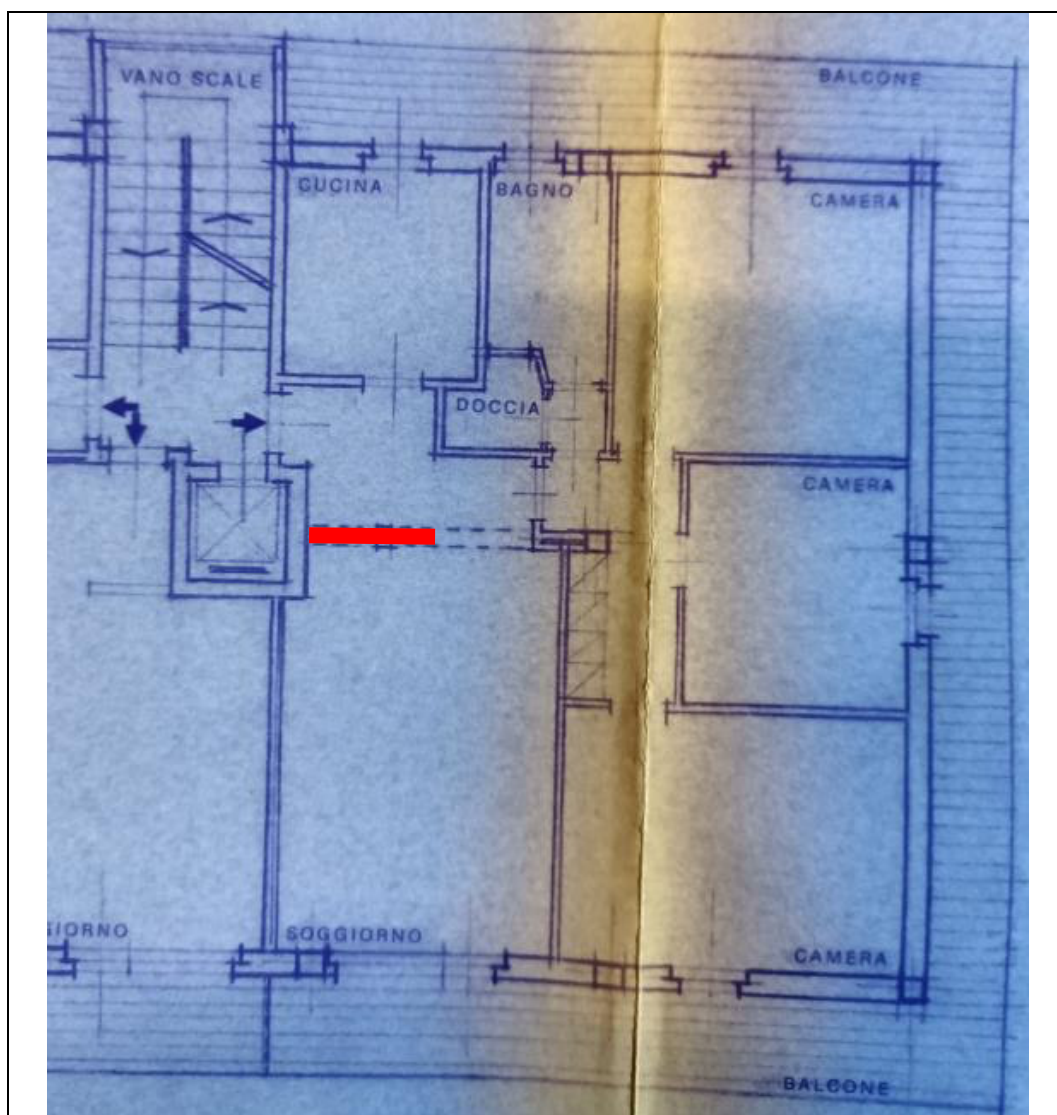
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso gli uffici tecnici del comune di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La NON REGOLARITA' edilizia della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per i seguenti motivi:

Dalla planimetria dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia agli atti, si evince una piccola difformità rispetto allo stato dei luoghi che consiste nella presenza in loco di una parete di separazione tra il disimpegno di ingresso e il soggiorno. Tale parete non è rappresentata nella planimetria allegata all'titolo abilitativo (Variante 1974).



Stralcio della planimetria legata all'ultima pratica edilizia agli atti. In rosso la parete da sanare.



Per poter sanare tale difformità si rende necessaria una istanza di SCIA in sanatoria da depositare in Comune, redatta da tecnico abilitato, per opere difformi dal titolo abilitativo originario con pagamento di una sanzione di € 516,00 oltre spese tecniche quantificabili in € 2.000,00 + Cassa Previdenziale ed IVA di Legge.

Inoltre si fa presente che il parapetto del balcone esterno perimetrale all'unità abitativa non presenta l'altezza regolamentare di legge pari a 110 cm. Pertanto si segnala che l'eventuale intervento di innalzamento del parapetto (mediante ad esempio l'installazione di un corrimano in acciaio, fissato localmente al parapetto esistente, previa verifiche di resistenza meccanica) andrebbe realizzato coinvolgendo la compagine condominiale in quanto incide sull'aspetto esterno del fabbricato e riguarda tra l'altro anche i balconi delle altre unità abitative.


Arch. Samuele Ferlicca

A circular blue ink stamp is overlaid on the signature. The stamp contains the following text: "ARCHITETTO SAMUELE FERLICCA" around the top edge, "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA" around the bottom edge, and "N. 2295" at the very bottom. In the center of the stamp is a logo featuring a stylized 'A' and 'F' intertwined, with a small figure above it.



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Appartamento: Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione: Urb. FIU particella 10157

Sub.88 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Rendita € 604,25

Unità graffata al precedente identificata in mappa al Foglio 20 Sezione: Urb. FIU particella 10629

Sub.26

Garage: Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione: Urb. FIU particella 10157

Sub.38 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 12 m² Rendita € 34,09

Documentazione visionata

- Direttamente presso l'Agazia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentrate.gov.it

Elenco documentazione visionata

- Visure storica Catasto Terreni
- Visure storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale

Data verifica catastale: 07/11/2023 - 12/12/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE


Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:


DICHIARA

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Nella planimetria catastale agli atti non è riportata la tramezza realizzata tra il disimpegno di ingresso a la zona giorno.

Si rende necessaria una pratica di aggiornamento catastale, da redigere dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia. L'aggiornamento catastale andrà depositato presso il Comune di Brescia. Il costo stimato per tale pratica è par a 800 € + IVA e Cassa Previdenziale.


Arch. Samuele Ferlicca





3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : GIUSEPPE FARALDO
- Data atto : 21/03/1996
- Repertorio : 78829
- Estremi Trascrizione : trascritto in data 17/04/1996 ai nn. 12020/7604

Con cui l'esecutata ha acquistato l'intera nuda proprietà ed **OMISSIS...** l'intero usufrutto.

Il **OMISSIS...** risulta deceduto a Brescia in data 27/01/2022 così come confermato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelmella BS con prot. 18598/2023.

Titolo di provenienza:

Per la quota di 1/2 dell'intero dei precedenti proprietari:

- Tipo di atto : Atto in autentica
- Notaio : FRANCO BOSSONI
- Data atto : 10/09/1975
- Repertorio : 199
- Estremi di Registrazione : Registrato a Salò il 19/09/1975 n.2648 vol.128
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 07/10/1975 ai nn. 13478/10567

Per la restante quota di 1/2 dell'intero dei precedenti proprietari:

- Successione legittima del 05/11/1992 registrata a Brescia il 16/07/1993 al n.27 Vol.2239

Quota di proprietà Intera 1/1

Condizioni limitanti

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> Oneri condominiali art. 1117 c.c. (vedi pag.17) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesi | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> (vedi pag.17) |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato (senza titolo) immobile occupato dal fratello della debitrice esecutata (Sig. **OMISSIS...** **OMISSIS...** in forza di accordi presi con la sorella, senza un titolo opponibile alla procedura.



4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. sono i seguenti: scala comune, ascensore, corte esterna, giardino, scivolo e corsello garage.
Teleriscaldamento ed acqua calda centralizzati.

4.2 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria in media delle ultime quattro gestioni ammonta ad €/anno 3.000 circa.

4.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Ad oggi il debito dell'esecutata con la compagine condominiale ammonta ad euro 13.965,13. Nel frattempo matureranno le spese 2023/2024, di cui:

Anno di gestione 2021-2022 (Dal rendiconto consuntivo individuale): debito € 2.926,09

Anno di gestione 2022-2023 (Dal rendiconto consuntivo individuale): debito € 2.057,29

4.4 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

4.5 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE

Sono in corso decreti ingiuntivi per morosità.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Oneri condominiali insoluti (ultime 2 gestioni) (Cap.4 pag. 17)
- Oneri per predisposizione pratica SCIA in sanatoria (pag. 12-13)
- Oneri per pratica di aggiornamento catastale (pag. 15)

6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE del **24/04/2013** - Registro Particolare 2252 Registro Generale 14624
Pubblico ufficiale ARIASI NICOLA Repertorio 1116/681 del 23/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. Sede SONDRIO CF 00043260140,
contro l'esecutata ed il **OMISSIS...** Capitale € 90.000 Totale € 162.000,00 Durata 15
anni.
- TRASCRIZIONE del **29/08/2023** - Registro Particolare 27039 Registro Generale 38880
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio
7286 del 07/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro l'esecutata.



7. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

06/11/2023 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, conservatoria isp. ipotecarie
05/12/2023 – Indagini presso Amministrazione condominiale
06/11/2023 – Verifica APE
15/12/2023 – Ricerca valori immobiliari presso agenzie locali e listini ufficiali
01/12/2023 – Sopralluogo

8. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si utilizza il metodo di *stima sintetico comparativo*, assumendo per la destinazione d'uso residenziale, i prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale) del mercato immobiliare di zona, per immobili nuovi, ristrutturati o vetusti ed operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo consiste nell'applicare, alla superficie commerciale degli immobili, ed al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguaglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche delle unità residenziali (non considerati già nei valori medi unitari).

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi per l'immobile in esame.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

Gli attuali valori di mercato degli immobili staggiti rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Più probabile valore in libero mercato: € 81.000,00 (Euro ottantunomila/00)
(di appartamento e associato garage)

Più probabile valore di mercato in
condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta): € 68.850,00 (Euro sessantoottomilaottocentocinquanta./00)
(di appartamento e associato garage)

Valore locativo dei beni € 4.200 (Euro quattromiladuecento/00)
(appartamento e associato garage)



10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, 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 ne 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 seguente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 15/01/2024

Arch. Samuele Ferlicca

