

ARCHECO ASSOCIATI S.T.P. S.R.L.

di Paiardi Arch. Enzo e Ricarboni Geom. Armando



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 207/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

██
██

Rappresentato dall'Avvocato

██
██
██
██



Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Dal fascicolo telematico, l'esecutato non risulta costituito

Intervenuti

Alla data della stima, non risultano creditori intervenuti

Esperto incaricato

Geom. Armando Ricarboni

Via Cassala n° 96
 CF RCRND74M31B157T
 Tel 0302007879
 Fax 0303770185
 Mail armandoricarboni@archecosrl.it
 Pec armando.ricarboni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri n° 4357

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	22 giugno 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08 luglio 2022
Termine per la consegna del rapporto di valutazione	31 ottobre 2022 prorogata poi al 28 novembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30 novembre 2022



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO composto da un'unica unità immobiliare con autorimessa pertinenziale.

Descrizione sintetica

Unità immobiliare posta all'interno di un complesso di più fabbricati. L'ingresso pedonale esclusivo al piano terra è composto da piccola porzione di giardino. Tramite scala di proprietà si accede all'appartamento trilocale situato al piano primo; così composto: zona cucina-pranzo in unico locale, un disimpegno, un bagno, due camere, due balconi ed infine un ripostiglio.

Al piano interrato servito da scala di proprietà è collocato il garage con corte esclusiva e una piccola lavanderia.

Ubicazione	Comune di Milzano, Via Dossi n° 7/f -25020-
Identificativi catastali	Sez. NCT, Fg 06 part. n° 631, Sub n° 02-06
Quota di proprietà	Giovanni Bisignano per 1/2 Valentina Dilda per 1/2
Diritto di proprietà	piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	no
Più probabile valore in libero mercato	€ 104.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 89.000,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di immobile di mediocre valore commerciale, ubicato in una zona periferica del centro abitato di Milzano, al limite del centro abitato a confine con aree agricole.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina __

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina __
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 20
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 4

Limitazioni

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

Annotazioni

Nessuna



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4.	Audit documentale e Due Diligence	14
	Legittimità edilizia – urbanistica	14
	Rispondenza catastale.....	16
	Verifica della titolarità.....	18
	Stato di possesso del bene alla data di valutazione	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	20
7.	Analisi estimativa.....	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	25



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Il sottoscritto Geom. Armando Ricarboni, nato a Brescia il 31/08/1974, C.F. RCRRND74M31B157T, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4357, all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 333, all'albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n. 130, avente studio in Brescia Via Cassala n. 96, in data 22 giugno 2022 è stato nominato esperto dal GE Dott.ssa Simonetta Bruno, per rispondere al quesito posto.

Qui di seguito, il perito, descrive le fasi degli accertamenti condotti per dare risposta al quesito posto dal GE, e le date di esecuzione delle indagini.

Giuramento

Il sottoscritto, in data 08 luglio 2022, davanti al cancelliere, ha prestato giuramento per accettazione dell'incarico;

Verifica della documentazione prevista dall'art 567 c.p.c.

In data 11 luglio 2022, il perito ha potuto accedere al fascicolo telematico verificando la documentazione ad esso allegata ed accertarne la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c..

Ricerca del titolo di provenienza

In data 11 luglio 2022, a mezzo di posta elettronica, è stato richiesto presso l'archivio Notarile titolo con cui l'esecutato ha acquistato il bene staggito. L'archivio notarile, in data 14 luglio 2022, sempre a mezzo posta elettronica, ha trasmesso al perito copia della compravendita. Il perito in data 14 luglio 2022 ha richiesto titolo di provenienza antecedente per verifica costituzione servitù, il quale è stato fornito dallo stesso Archivio Notarile di Brescia.

Verifica della documentazione catastale

In data 12 luglio 2022, attraverso collegamento telematico alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, si è provveduto a estrarre: Visure Catastale storica dell'immobile staggito, Planimetria Catastale, elaborato planimetrico dell'intero complesso, elenco dei subalterni e per una migliore localizzazione dell'immobile, l'Estratto di Mappa, su cui si è identificata la posizione del bene staggito.



Ispezione presso l'Ufficio di Stato civile del Comune di Milzano

In data 11 luglio 2022, a mezzo posta elettronica certificata, il perito ha inoltrato all'ufficio stato civile del Comune di Milzano la richiesta del certificato attestante lo stato civile e patrimoniale dell'esecutato. In data 19 luglio 2022, il funzionario incaricato del Comune di Milzano ha inoltrato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, all'interno del quale si annotava il verbale di separazione con Sentenza del Tribunale di Brescia N.2698/2020.

Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dei contratti di affitto e registrazioni varie

In data 11 luglio 2022 il perito ha richiesto presso l'ex Ufficio del Registro ora Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Brescia-Ufficio Territoriale di Brescia 2 se esistesse l'esistenza di contratti di affitto o altre registrazioni riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 18 luglio 2022, L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non esistono registrazioni presso gli Uffici di Loro competenza relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

Ricerca dei titoli edilizi

In data 14 luglio 2022 il perito ha inoltrato richiesta di accesso agli atti al Comune di Milzano, con lo scopo di reperire le pratiche edilizie relative alla costruzione e alla ristrutturazione dell'edificio e se vi erano in corso pratiche edilizie di qualsiasi tipo, comprese le acquisizioni al Patrimonio Comunale. L'accesso agli atti è stato eseguito in data 19 luglio 2022; sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Permesso di costruire 02/2005 del 17.02.2005
- Permesso di costruire 02/2006 del 25.01.2006
- Agibilità rilasciata il 18 febbraio 2007

Sopralluogo in sito

Il giorno 11 luglio 2022 il perito ha contattato il custode per il sopralluogo ma è stato negato per mancanza fascicolo; il giorno 19 settembre 2022 è stato possibile eseguire il primo accesso con esito negativo, successivamente in data 19/10/2022, sempre alla presenza dell'ausiliario del custode e con l'intervento del fabbro è stato possibile accedere al bene staggito.

Verifica della regolarità urbanistica

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni comunali rilasciate per la ristrutturazione dell'edificio, con le risultanze del sopralluogo e alla normativa vigente, è stato possibile concludere, con esito **positivo**, la verifica urbanistica.



Verifica Attestato di Prestazione Energetica e Visura CEER

In data 28 novembre 2022, il perito ha provveduto a verificare presso il catasto Energetico Regionale Lombardia, CEER, l'esistenza e la validità del documento, l'ispezione ha avuto **esito negativo**.

Analisi valutative e stesura della relazione del CTU

In data 28 novembre 2022 ho provveduto a redigere la seguente relazione, rispondendo ad ogni quesito postomi e provvedendo alle analisi valutative richieste.

Analisi valutative e stesura della relazione del CTU

Contestualmente al deposito presso la cancelleria della presente relazione ho inviato la presente relazione completa degli allegati alle parti, così come previsto dall'art 173 bis comma 3, cpc.



2. Inquadramento dell'immobile

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel comune di Milzano, in Via Dossi.

Percorrendo la suddetta via in direzione Nord, l'edificio risulta collocato all'estremo Est del paese edificato del Comune di Milzano.

L'immobile nel suo stato attuale è il frutto di una costruzione eseguita negli anni 2005/2006.

Il complesso è distribuito in parte su due livelli fuori terra ed in parte su un livello, entrambe le porzioni presentano un piano interrato provvisto di garage.

Nel complesso sono presenti tre appartamenti trilocali con accessi indipendenti e servitù di transito pedonale e carrabile.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|---|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Milzano |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via | Via Dossi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 7F |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Centro storico | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale
<input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale
<input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola
<input type="checkbox"/> Industriale
<input type="checkbox"/> Artigianale |



Mappa geografica:**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato
 - stato di conservazione
 - Nuovo
 - Ristrutturato
 - Seminuovo
 - Usato
 - Rudere
 - in corso di costruzione

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato pluripiano
- fabbricato a schiera
- fabbricato in linea
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato rurale



Tipologia edilizia unità immobiliare

- appartamento
- appartamento (attico)
- villa
- villino singolo
- villino a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- cantina

Caratteristiche generali e finiture dell'immobile**Dimensione**

- piccola
- media
- grande

Caratteri domanda e offerta

- ipotetico lato acquirente
 - Privato
 - Impresa
 - Ente pubblico
- lato venditore
 - Privato
 - Impresa
 - Ente pubblico
 - Procedura esecutiva

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione: livello della domanda scarso
- Piena recessione:



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare staggita, è un appartamento trilocale di piccole dimensioni, posto al primo piano dell'edificio descritto nel precedente capitolo e risulta composto da un piccolo soggiorno cottura, un atrio disimpegno, un servizio igienico, due camere da letto, due balconi e un piccolo ripostiglio. I serramenti, come le porte interne e le ante esterne sono in legno, i vetri sono di tipo doppi. Le finestre presentano banchine in marmo di Botticino. All'interno le pareti sono intonacate al civile, tinteggiate a tempera, i pavimenti in piastrelle di tipo normale come anche i rivestimenti di cucina e bagno. La copertura dell'immobile è in legno, rivestita con coppi in cotto e si presenta in un discreto stato. Al piano terra l'ingresso con scala di proprietà si presenta con una piccola tettoia ed un piccolo giardinetto in erba.

Nell'interrato il garage piastrellato con basculante in alluminio è collegato tramite scala interna all'appartamento e può ospitare un'autovettura di medie/gradi dimensioni.

Confini

✓ Nord	altra unità e bcnc
✓ Sud	Esterno
✓ Est	altra unità
✓ Ovest	altra unità

Consistenza

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| ✓ Data del sopralluogo | Collaboratore |
| ✓ Desunto graficamente, con verifica a campione delle misure, da: | 19 ottobre 2022 |
| | ✓ Planimetria catastale |
| | ✓ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici commerciali

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	11,15	100%	11,15
Unità principale	11,02	100%	11,02
Unità principale	84,35	100%	84,35
Balconi scoperti	4,92	25%	1,23
Balconi scoperti	7,76	25%	1,94
Giardini esclusivi di appartamenti	19,15	10%	1,92
Giardini esclusivi di appartamenti	22,05	10%	2,21
Box auto collegati ai vani principali	29,80	60%	17,88
Superficie commerciale totale, m²			131,70



4. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

- ✓ Fabbricato successivo 01/09/1967 : si
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 : no

Date verifiche urbanistiche 19 luglio 2022

Titoli autorizzativi esaminati

- ✓ Elenco: le autorizzazioni che hanno dato luogo alla costruzione dell'immobile sono le seguenti: Permesso di Costruire n. 02 del 17/02/2005, Permesso di Costruire n° 02 del 25/01/2006, agibilità prot. n. 4099 del 29/08/2006.
- ✓ Fonte documentazione visionata Comune di Milzano, Ufficio Tecnico
- ✓ Data verifica urbanistica 19 luglio 2022

Situazione urbanistica

- ✓ Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica no
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Agibilità

Durante l'accesso agli atti svolto in data 19 luglio 2022 si è potuto accertare l'agibilità dell'immobile che è stata protocollata col n. 4099 il 29/08/2006. Inoltre vi è la presenza di una dichiarazione silenzio-assenso per abitabilità rilasciata in data 17 settembre 2013 dal comune di Milzano per altro subalterno.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Milzano, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

✓ **la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.**

La verifica urbanistica è stata ultimata, a seguito del sopralluogo, in data 28 novembre 2022.

Brescia li 28 novembre 2022

Geom. Armando Ricarboni



Rispondenza catastale

L'immobile pignorato è catastalmente identificato, presso il Catasto dei Fabbricati del Comune Censuario ed Amministrativo di Milzano, con i seguenti riferimenti:

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita cat
NCT	06	631	2	A/2	3 [^]	5 vani	216,91 €
NCT	06	631	6	C/6	3 [^]	26 mq	36,26 €

Per verificare la corrispondenza catastale il perito ha potuto esaminare la documentazione estratta da l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio ed in particolare i seguenti documenti:

- Estratto di mappa
- Visure catastali storiche
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Planimetrie catastali

La verifica catastale è stata eseguita, a seguito del sopralluogo, in data 28 novembre 2022.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

✓ **la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:**

Brescia li 28 novembre 2022

Geom. Armando Ricarboni



Verifica della titolarità

✓ Provenienza	Compravendita
✓ Notaio	Notaio Antonio Langella
✓ Data atto	08 settembre 2006
✓ Repertorio	5084
✓ Raccolta	4017
✓ Estremi della trascrizione	15 settembre 2006 n. 48813/28812
✓ Quota di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Intera <input type="checkbox"/> Parte: quota di ___/___ Nominativi dei comproprietari: _____

Condizioni limitanti

- Servitù No
 Si : servitù qui sotto descritte:

Con l'atto di compravendita facente provenienza, gli esecutati hanno acquistato i seguenti immobili: particella 631 subalterno 2 (abitazione per la quota di ½ ciascuno), 6 (autorimessa per la quota di ½ ciascuno) e 10 (area urbana ovvero strada di accesso al complesso, per la quota di 1/6 ciascuno). Il pignoramento colpisce esclusivamente i subalterni 2 e 6 lasciando invece libera la quota del subalterno 10. Si segnala pertanto che, il futuro aggiudicatario dell'asta dovrà acquisire autonomamente la porzione di terreno residua onde godere del pieno accesso all'immobile.

Analizzando l'atto di provenienza è emerso che il dante causa del dante causa degli esecutati, al momento del trasferimento della proprietà, ha costituito alcune servitù contro l'immobile oggetto della presente procedura. In particolare sono state costituite 2 servitù:

- La I^a servitù costituisce un diritto di transito pedonale e carraio contro i subalterni 4 e 10 della particella 631 del foglio 06 e a favore della particella 370 sempre del foglio 06. Il Notaio rogante nel piede riguardante la costituzione così precisa "la servitù impegna per intero il mappale 10 e il mappale 4 solo per la parte antistante il mappale 10". E' opinione del perito che il Notaio ove indica il termine mappale si riferisca invece al subalterno.

- La II^a servitù costituisce un diritto di transito pedonale e carraio contro i subalterni 4, 8 e 10 della particella 631 del foglio 06 e a favore della particella 341 sempre del foglio 06. Il Notaio rogante nel piede riguardante la costituzione così precisa "la servitù impegna per intero la particella 10 e la particella 4 solo per la parte antistante il mappale 10". E' opinione del perito che il Notaio ove indica il termine particella si riferisca invece al subalterno.

Qualora non fossero fondate le opinioni del perito risulterebbe impossibile identificare le servitù costituite.

Sempre analizzando gli atti di compravendita emerge che: il subalterno 4, caduto nel fallimento del dante del dante causa degli esecutati, non è mai stato trasferito agli esecutati e avrebbe dovuto essere ceduto al Comune di Milzano; il subalterno 8 è BCNC (bene comune non censibile) oltre che ad altri agli immobili oggetto di procedura e che pertanto verrà trasferito con il medesimo decreto di trasferimento.

Per completezza, la relazione che segue le prime pagine riepilogative, tratta le servitù come esistenti e che restano in capo ai futuri acquirenti, non viene invece trattato il subalterno 10 non colpito da pignoramento.

Si allega alla relazione uno schema desunto da elaborato planimetrico e estratto mappa raffigurante graficamente le servitù costituite.

- Vincoli No
 Oneri Si : _____
 Pesì No
 Pesì No
 Pesì Si : _____
 Pesì No



- Gravami Si : _____
 No
- Attestato di Prestazione Energetica Si : _____
 No
 Si : _____ \

Stato di possesso del bene alla data di valutazione

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

- Tipo di contratto _____
- €/anno _____
- Rata €/mese _____
- Data di stipula _____
- Durata in anni _____
- Scadenza contratto _____
- Estremi registrazione _____

Regolarità versamento imposte relative al contratto di affitto:

- Si
- No _____

Canone di locazione è allineato con il canone di mercato:

- Si _____
- No _____
- Comodato d'uso _____

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

* annotazioni



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

Resterà a carico dell'aggiudicatario:

- Servitù costituite come da annotazione al capitolo precedente;

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

Dall'ispezione condotta telematicamente, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, in data 19 gennaio 2019 non risultano variazioni alle annotazioni già indicate nella relazione notarile. Le annotazioni iscritte sono le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2006 - Registro Particolare 11283 Registro Generale 48814 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 5085/4018 del 08/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MILZANO (BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2021 - Registro Particolare 6422 Registro Generale 10117Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1056/2021 del 03/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MILZANO (BS) , **Annotazione n. 5234 del 02/07/2021 (CANCELLAZIONE)**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2022 - Registro Particolare 12136 Registro Generale 18042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2983/2022 del 23/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MILZANO (BS)

tutte formalità iscritte non saranno opponibili all'acquirente.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita 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."

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 03 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Sistema di comparazione monoparametrico

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 01 / 01**

Per quanto concerne il lotto 1, che risulta indivisibile e costituito dai seguenti immobili:

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita cat
NCT	06	631	2	A/2	3 [^]	5 vani	216,91 €
NCT	06	631	6	C/6	3 [^]	26 mq	36,26 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

€ 104.000,00 dicono Euro centoquattromilavirgolazerozero

(vedasi analisi estimativa allegata alla relazione)

Il più probabile valore di **mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in

€ 89.000,00 dicono Euro ottantanovemilavirgolazerozero

(vedasi analisi estimativa allegato I)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali l'ingresso carraio al complesso.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , 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 presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

data rapporto valutazione: 28 novembre 2022

Geom. Armando Ricarboni



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- A.1 - Provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- B.1 - Permesso di costruire n. 02/2005
- B.2 - Permesso di Costruire n 02/2006
- B.3 - Richiesta agibilità
- C.1 - Estratto di mappa
- C.2 - Visura catastale abitazione principale
- C.3 - Visura catastale autorimessa pertinenziale
- C.4 - Elaborato Planimetrico
- C.5 - Elenco subalterni
- C.6 - Planimetria unità immobiliare a destinazione residenziale
- C.7 - Planimetria unità immobiliare a destinazione autorimessa
- D.1 - Atto di compravendita
- E.1 - Prestazione Energetica VERIFICA DI ASSENZA
- F.1 - Quesito del GE
- F.2 - Certificato di stato civile
- F.3 - RegISTRAZIONI sull'immobile
- F.4 - Atto di costituzione delle servitù
- F.5 - Determinazione del valore in libero mercato
- F.6 - Determinazione del valore di vendita forzata
- G.1 – Documentazione fotografica

