

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 386/2023

riunita alla 242/2018

Giudice delegato: **G.E. DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA**

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappr. da Avvocato: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Rappresentati : c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato: Ing. Cernetig Massimiliano
Ordine degli ingegneri di Brescia n. 3707
25080 Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
tel. 347.3076492 cell. 392.9897185
PEC massimiliano.cernetig@ingpec.eu

Date

Nomina dell'esperto	06/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27/03/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/06/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/07/2024



Nella seguente Relazione di Stima vengono considerati i beni di Brescia così identificati:

Beni siti in Brescia:

- fg 169 mappale 160 sub 105 categoria C/6
- fg 169 mappale 160 sub 106 categoria C/6
- fg 6 mappale 2480 sub 37 categoria C/6
- fg 6 mappale 9033 sub 10 categoria A/2

Nell'atto di pignoramento immobiliare presentato dall'Avv. OMISSIS vengono citati altri beni che sono già interessati da altre procedure:

- Esecuzione immobiliare **242 / 2018 TRIBUNALE DI BRESCIA**

Beni in **Polpenazze del Garda**: foglio 7 part 5851 sub 21 e 39 (già stimati dal sottoscritto)

In Asta del 08/05/2024 - **VENDITA COMPLETA** per € 234.700,00 Delegato OMISSIS
OMISSIS.

- Esecuzione immobiliare **45 / 2020 TRIBUNALE DI BRESCIA**

Beni in **Villanuova sul Clisi**: foglio 12 part 1636 sub 1 e 2 (già stimati da altro professionista)

In Asta del 07/05/2024 - **VENDITA COMPLETA** per € 142.900,00 Delegato OMISSIS
OMISSIS.

Questi beni siti in **Polpenazze del Garda** e **Villanuova sul Clisi** già interessati e valutati in altre procedure non vengono stimati.

* * *

In data 28/05/2024 il G.E. comunica che:

Vista la dichiarazione di rinuncia parziale agli atti della procedura esecutiva depositata nell'interesse della società procedente, **LIMITATAMENTE** ai seguenti beni immobili:

- foglio 6, particella 2480, subalterno **37**, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 metri quadri
- foglio 6, particella 9033, subalterno **10**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani,

con esclusivo riferimento alla quota del 50% di proprietà OMISSIS, si dichiara l'estinzione parziale della quota del 50% dei beni sopra citati in quanto di proprietà della ex moglie.



Identificazione dei lotti**SUDDIVISIONE IN NUMERO 2 LOTTI****LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica **N. 1 ALLOGGIO CON CANTINA + AUTORIMESSA**

Ubicazione Comune di BRESCIA (BS) Via Creta n. 72

Identificativi catastali : Catasto fabbricati BRESCIA (BS) Sez. Urb. SNA

foglio 6 mappale 9033 sub **10** categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, R.C. Euro 999,34

foglio 6 mappale 2480 sub **37** categoria C/6 classe 3, consistenza 15 metri quadri, R.C. Euro 42,61

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di **1/2** diritto di proprietà

Diritto di proprietà lo stesso
Divisibilità dell'immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato = € 139.695,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata = € 125.700,00

LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica **N. 2 AUTORIMESSE UNITE TRA LORO**

Ubicazione Comune di BRESCIA (BS) Via Creta, 26/30/32/54

Identificativi catastali : Catasto fabbricati BRESCIA (BS) Sez. Urb. NCT

foglio 169 mappale 160 sub **105** categoria C/6 classe 5, consistenza 14 metri quadri, R.C. Euro 54,23

foglio 169 mappale 160 sub **106** categoria C/6 classe 5, consistenza 14 metri quadri, R.C. Euro 54,23

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di **1/1** diritto di proprietà

Diritto di proprietà lo stesso
Divisibilità dell'immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato = € 29.600,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata = € 26.640,00

* * *

Somma totale dei beni stimati (in libero mercato)	Lotti 1 + 2	= € 169.295,00
--	--------------------	-----------------------

Somma totale dei beni stimati (in vendita forzata)	Lotti 1 + 2	= € 152.340,00
---	--------------------	-----------------------



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica **N. 1 ALLOGGIO CON CANTINA + AUTORIMESSA**

Ubicazione Comune di BRESCIA (BS) Via Creta n. 72

Identificativi catastali Catasto fabbricati BRESCIA (BS) Sez. Urb. SNA

foglio 6 mappale 9033 sub 10 categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, R.C. Euro 999,34

foglio 6 mappale 2480 sub 37 categoria C/6 classe 3, consistenza 15 metri quadri, R.C. Euro 42,61

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/2 diritto di proprietà

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità nel breve periodo degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere un alloggio posto al 4° piano di un condominio in zona Brescia Due con cantina e autorimessa. Data la buona posizione risulta di discreta commerciabilità, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto potrebbe risultare appetibile come target immobiliare ad immobilariisti o privati.

Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 17
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 19
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 21
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 20 e 21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, altri	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 16



Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Indice

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



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, espletati gli accertamenti di rito, svolte le verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia e contattato il comune di Brescia per l'Accesso agli atti al fine di verificare la regolarità edilizia – urbanistica.

In data 14 maggio 2024 si reca presso i beni oggetto di perizia e il sopralluogo viene svolto sia all'esterno che all'interno con la presenza degli esecutati e viene permesso un rilievo fotografico dei beni e fatto un rilievo metrico degli stessi per verificarne la corrispondenza alla planimetria urbanistica-edilizia depositata.

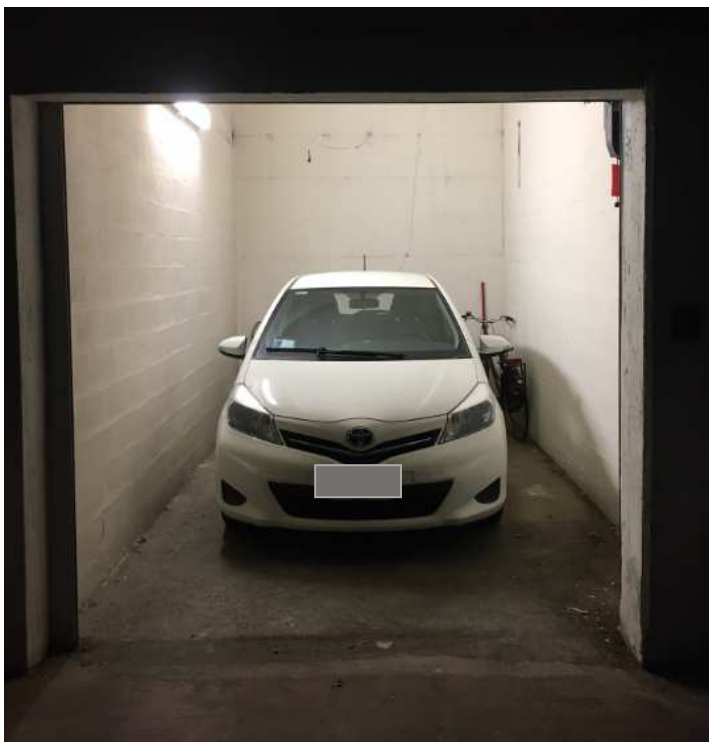
In data 22 maggio 2024 si reca presso gli uffici del Comune di Brescia per verifica accesso agli atti parziale.

In data 27 maggio 2024 si reca presso gli uffici del Comune di Brescia per verifica accesso agli atti completa.



UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO QUARTO





AUTORIMESSA



CANTINA

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Brescia
- ☐ Via/Piazza Via Creta n. 72

Zona

- ☐ Urbana ☐ Centrale
- x Semicentrale BRESCIA DUE.

Mappa geografica Fonte Google maps





☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Nuovo
☐ Ristrutturato parzialmente
☐ Seminuovo
☒ Usato
☐ Rudere

Indicare se l'immobile è:



☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☒ Fabbricato tipico CONDOMINIO

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

- ☒ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa ☐ Villino ☐ Villetta a schiera
- ☒ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☒ Cantina (locale di sgombero)

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Il complesso immobiliare con condomini adiacenti è stato costruito negli anni 1971 / 1972 e adibito a residenza, uffici, autorimesse, negozi.

L'edificio si presenta con una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e pareti in laterizio intonacate al civile, con gronde orizzontali in cemento.

- | | |
|---|--|
| ☐ Struttura in elevazione: | presumibile telaio portante in cemento armato a travi e pilastri |
| ☐ Solai: | presumibile in latero cemento |
| ☐ Coibentazioni /isolamenti: | no |
| ☐ Divisori tra unità: | presumibile in laterizio |
| ☐ Infissi esterni: | finestre in alluminio con tapparella |
| ☐ Infissi interni: | porte in legno cieco |
| ☐ Pavimenti e rivestimenti: | in piastrelle e in legno |
| ☐ Impianto di riscaldamento: | centralizzato con teleriscaldamento e radiatori su parete |
| ☐ Impianto sanitario: | si |
| ☐ Impianto gas: | si |
| ☐ Impianto elettrico: | si |
| ☐ Impianto climatizzazione: | no |
| ☐ Altri impianti: | impianto citofonico |
| ☐ Allaccio fognatura: | presumibile allaccio a fognatura comunale |
| ☐ Fonti rinnovabili: | no |
| ☐ Finiture esterne: | facciate esterne in cemento con inserti in marmo; |
| ☐ Numero totale piani fuori terra: | 7 piani |
| ☐ Altro | no |



☐ **Dimensione**

- ☐ Piccola (inferiore a 50 mq)
- ☐ Media (tra 50 mq e 100 mq)
- ☒ Grande (superiore a 100 mq)

☐ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente
- ☒ Privato
 - ☒ Società
 - ☐ Cooperativa
 - ☐ Ente

- Lato venditore
- ☐ Privato
 - ☐ Società
 - ☐ Cooperativa
 - ☒ Ente : Tribunale (alienazione con asta)

☐ **Forma di mercato**

- ☒ Concorrenza monopolistica
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☒ Contrazione
- ☐ Recessione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE : Descrizione sintetica dei beni

Alloggio

L'unità immobiliare è collocata al piano quarto di un complesso edilizio residenziale, commerciale, e direzionale costruito negli anni 1971-1972 e con agibilità nel 1975 denominato "complesso OMISSIS"

Il C.T.U., in data 14 maggio 2024, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo insieme al custode e ad una collaboratrice. Durante l'accesso è stato possibile entrare ed eseguire un rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare e constatare le finiture interne dell'abitazione e le misure dei vani.

L'unità immobiliari fa parte di un complesso residenziale costruito negli anni 70. Il complesso è raggiungibile dalla pubblica via Creta al civico 72.

Per accedere alla unità oggetto di pignoramento si entra da un portone a vetri sito a piano terra e si percorrono le scale fino al 4° piano, oppure mediante l'ascensore.

L'unità immobiliare, cui si accede da porta blindata, è composta da diversi vani: atrio di ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, 3 camere, studio, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, disbrigo notte e disbrigo camera. Altezza dei locali mt 3,00 tranne il locale lavanderia altezza mt 2,55.

Dal rilievo è emerso che l'unità è ben tenuta ed è ben illuminata con grandi finestre nel soggiorno, ha finiture di medio livello, pavimenti e rivestimenti in ceramica in cucina, nei bagni e nei locali di servizio e in legno nelle camere, nello studio e nei disimpegni, le finestre sono in alluminio, le porte in legno cieco.

In considerazione della sua vetustà, il condominio nel suo complesso e le unità immobiliari che lo compongono, sono da considerarsi in buone condizioni seppur datate.

Si riscontrano piccole difformità della situazione esistente rispetto al progetto iniziale del 1971 e successiva variante e alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate ovvero è stato eliminato il locale anti-cucina per rendere la cucina più grande e fruibile (e per questa opera è presente una "Comunicazioni di opere interne" al Comune di Brescia in data 15/09/1999); risulta inoltre chiusa con muratura una porta di collegamento tra cucina e soggiorno e l'accesso allo studio (in origine adibito a camera da letto) è stato cambiato ovvero non avviene più dal disimpegno notte ma bensì dall'atrio di ingresso.

Cantina

E' presente una cantina al piano interrato di piccole dimensioni, circa mq 7,00 con altezza mt 3,40 e porta di accesso in ferro; la parte alta della porta è con griglia per una ventilazione del locale cantina.

Autorimessa

E' presente una autorimessa al piano interrato che permette un solo posto auto di dimensioni mt 2,80 x 5,30 per circa 15,00 mq e altezza 4,00 mt. Si accede con basculante in ferro.

Identificazione catastale

Comune censuario: Brescia (BS)

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urb. SNA

foglio 6 mappale 9033 sub 10 categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, R.C. Euro 999,34

foglio 6 mappale 2480 sub 37 categoria C/6 classe 3, consistenza 15 metri quadri, R.C. Euro 42,61



Confini

Indicare i confini catastali
Nord con parcheggio pubblico
Sud con altri alloggi stesso immobile
Est con parcheggio pubblico
Ovest con parcheggio pubblico

Consistenza

- | | |
|---|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno |
| ☒ Diretto in loco | dal CTU |
| ☐ Data del sopralluogo | 14 maggio 2024 |
| ☐ Desunto graficamente da: | |
| | ☒ Planimetria catastale |
| | ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| ☐ SIL - Superficie Interna Lorda |
| ☐ SIN - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	piano primo	mq 195	100 %	mq 195
Superfici secondarie (SEL):				
x Balconi		mq 18	0.30 %	mq 5,40
x Cantina		mq 7	0.30 %	mq 3,50
x Autorimessa		mq 15	0.50 %	mq 7,50
□ Altro		mq	... %	

Superficie SEL totale: mq 211,70

Superficie commerciale totale: mq 211,40

Per i calcoli si è fatto riferimento alle pratiche edilizie e al rilievo svolto dal CTU.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un discreto stato di conservazione.

I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture interne, non sono di notevole pregio ma sono ben tenute; la manutenzione esterna è da considerarsi in buone condizioni seppur la struttura nel suo complesso risulta datata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

x Livello di piano	piano quarto
x Ascensore	n° 1 presente
x N° servizi	n° 2 servizi
	n° 2 W.C.
	n° 2 + 2 Lavabo
	n° 2 Bidet
	n° 1 Doccia e 1 vasca
	n° 1 Lavatoio

Impianti in dotazione:

x Riscaldamento	Presente e centralizzato con teleriscaldamento
x Citofonico	Presente
x Allarme	Presente



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito negli anni 1971-1972 con variante nel 1974 e con agibilità nel 1975 denominato OMISSIS

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

LICENZA EDILIZIA DI COSTRUZIONE

per FABBRICATO IN VIA CRETA 72 denominato OMISSIS

DEL 16/04/1971 N. 4328/71 PG e N. 975/71 UT

E VARIANTE DEL 04/02/1974 N. 33346/73 PG e N. 560/72 UT

rilasciata alla società OMISSIS per varianti esecutive interne fabbricato OMISSIS

AGIBILITA' DEL 13/03/1975 N. 1604

COMUNICAZIONE PER LAVORI DI OPERE INTERNE

Prot 3623 del 15/11/1999 presentata da OMISSIS per opere di demolizione di tavolati divisori tra disimpegno anticucina e cucina con rimozione del serramento al fine di integrare i due vani.

Non risulta presente agli atti la relativa variazione catastale.

Fonte documentazione visionata

Documentazione depositata al Comune di Brescia

Data verifica urbanistica

22 e 27 maggio 2024 presso uffici del Comune di Brescia

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

- **PGT** PIANO DI GOVERNO TERRITORIO

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA E DIREZIONALE

- **NTA** Norme tecniche di attuazione

ART. 81 – TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

Descrizione

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.

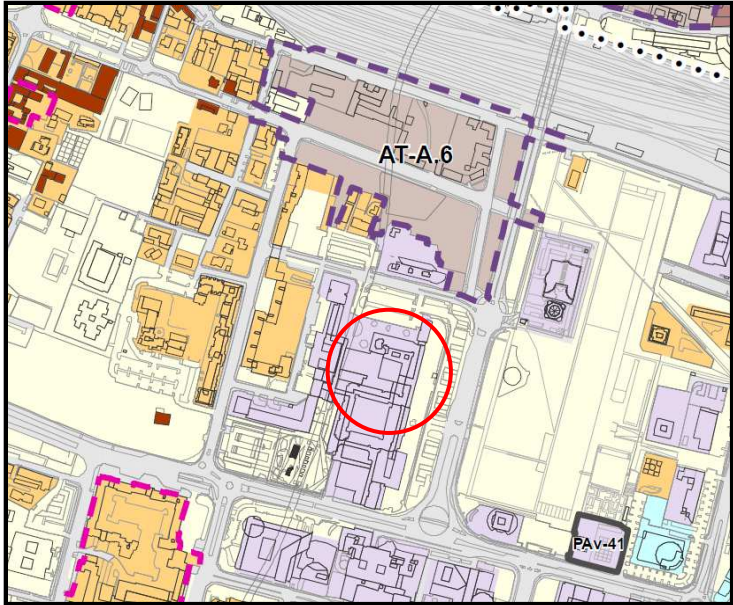
Finalità

Il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato.



Interventi ammessi e modalità

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.



Stralcio P.G.T.

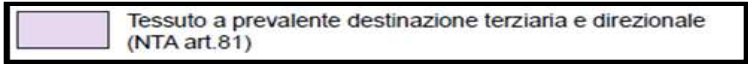


Tavola dei vincoli per la difesa del suolo



☐ Convenzione Urbanistica NO

☐ Cessioni diritti edificatori NO

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

☒ Vincolo per la difesa del suolo

Sito inquinato di interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003) SIN Falda

Servitù

COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA, METROBUS galleria profonda atto in 09/01/2007 n. 1/2300 del Comune di Brescia, debitamente registrata, trascritta a Brescia in data 13/07/2007 ai numeri 40260/23780 a favore del Comune di Brescia, gravante in Comune di Brescia sulle aree censite al Catasto Terreni foglio 169 mappali 86, 87, 59, aree di sedime di vari fabbricati tra cui il mappale 2480 sub. 37.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di DESENZANO DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi sopra citati.

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

Dai documenti autorizzati dal Comune di Brescia si riscontrano piccole difformità della situazione esistente rispetto al progetto iniziale del 1971, risulta infatti chiusa con muratura una porta di collegamento tra cucina e soggiorno e l'accesso allo studio (in origine adibito a camera da letto) è stato cambiato ovvero non avviene più dal disimpegno notte ma bensì dall'atrio di ingresso.

E' presente invece una "Comunicazioni di opere interne" al Comune di Brescia in data 15/09/1999 in cui è stato eliminato il locale anti-cucina per rendere la cucina più grande e fruibile con demolizione di una tramezza interna esistente, senza interessare la struttura portante dell'edificio.

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

X **SI** ed i costi per la Pratica edilizia in sanatoria con oneri relativi sono quantificati in:

€ 2.000,00 (esclusi oneri di Legge)



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di Brescia (BS) - codice B157

Identificativi catastali

ALLOGGIO

Sez. Urbana SNA foglio 6 Mappale 9033 Via Creta n. 72 - Piano 4° e S1

Sub 10 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita 999,34

Dati superficie: Totale 201 mq – Totale escluse aree scoperte 195 mq

AUTORIMESSA

Sez. Urbana SNA foglio 6 Mappale 2480 Via Creta n. 72 - Piano S2

Sub 37 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq Rendita 42,61

Dati superficie: Totale 15 mq

Sono comprese inoltre le parti comuni dell'edificio del quale fanno parte le due unità, ai sensi dell'art. 1117 e successivi del Codice Civile

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

☒ Da siti web abilitati

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica catasto terreni

☒ Visura storica catasto fabbricati

☒ Scheda catastale planimetrica

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo frazionamento

☐ Altro:

Data verifica catastale

04/04/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (in mappa specchiato)

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

La planimetria catastale si riferisce allo stato del progetto originale del 1971 mentre negli anni successivi sono state fatte piccole modifiche interne: risulta chiusa con muratura una porta di collegamento tra cucina e soggiorno e l'accesso allo studio (in origine adibito a camera da letto) è stato cambiato ovvero non avviene più dal disimpegno notte ma bensì dall'atrio di ingresso. Inoltre è stato eliminato il locale anti-cucina con demolizione di una tramezza interna esistente.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Risulta necessario presentare una variazione catastale, quantificata la pratica catastale complessivamente in:

€ 1.000,00 (esclusi oneri di Legge).



4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita e permuta.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

COMPRAVENDITA

Atto del 17/09/1999 Pubblico ufficiale OMISSIS (BS) Repertorio n. 57093

Trascritto a Brescia il 22/09/1999 ai nn. 33239/21596

Il Sig. OMISSIS acquista dai OMISSIS i beni oggetto di stima: Sez SNA Foglio 6 Mappale 9033 Sub 10 e Mappale 2480 Sub 37

PERMUTA

Atto del 07/07/2009 Pubblico ufficiale OMISSIS (BS) Repertorio n. 96184

Trascritto a Brescia il 17/07/2009 ai nn. 31195/18776

Il Sig. OMISSIS CEDE IN PERMUTA alla OMISSIS il diritto di proprietà della quota del 50% sulle unità oggetto di stima: Sez SNA Foglio 6 Mappale 9033 Sub 10 e Mappale 2480 Sub 37

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare per i precedenti.

X Quota di proprietà

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per **1/2** in regime di separazione dei beni

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per **1/2** in regime di separazione dei beni

Condizioni limitanti

Gravami

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 03/07/2015 ai numeri 22507/3830 a favore di Sig.ra OMISSIS per la somma di euro 150.000,00 gravante la quota spettante pari ad $\frac{1}{2}$ al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in Comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio n. 6 sezione SNA, mappale 9033, **sub. 10** mappale 2480 **sub. 37**;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 02/02/2016 ai numeri 3670/489 a favore di BANCA OMISSIS per la somma di euro 100.000,00 gravante il diritto di esclusiva proprietà spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in Comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 169 sezione NCT, con mappale 160 sub. 105 ed il mappale 160 sub. 106; - il diritto di piena proprietà sulla quota di $\frac{1}{2}$ spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6 sezione SNA con mappale 9033 **sub. 10** ed il mappale 2480 **sub. 37**;

Il presente decreto risulta iscritto anche presso l'Agenzia delle Entrate di Salò.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 01/03/2016 ai numeri 7498/1193 a favore di BANCA OMISSIS per la somma di euro 15.000,00 gravante il diritto di esclusiva proprietà spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in Comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 169 sezione NCT, con mappale 160 sub. 105 ed il mappale 160 sub. 106; - il diritto di piena proprietà



sulla quota di ½ spettante al sig OMISSIS sulle unità immobiliari site in comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6 sezione SNA con mappale 9033 **sub. 10** ed il mappale 2480 **sub. 37**;

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto a BRESCIA il giorno 4 ottobre 2023 ai numeri 43251/29867 a favore OMISSIS sede a Botticino,
ed il medesimo giorno presso l'Agenzia del Territorio di Salò ai numeri 6473/5010, gravante su:

Spettante al sig OMISSIS il diritto di piena proprietà sulla quota di ½

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 2480, subalterno 37,
- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 9033, subalterno 10,

Spettante al sig. OMISSIS il diritto di esclusiva proprietà

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 169, particella 160, subalterno 105,
- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 169, particella 160, subalterno 106.

- **COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA, METROBUS** galleria profonda atto in 09/01/2007 n. 1/2300 del Comune di Brescia, debitamente registrata, trascritta a Brescia in data 13/07/2007 ai numeri 40260/23780 a favore del Comune di Brescia, gravante in Comune di Brescia sulle aree censite al Catasto Terreni foglio 169 mappali 86, 87, 59, aree di sedime di vari fabbricati tra cui il mappale 2480 **sub. 37**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/07/2015 - Registro Particolare 3830 Registro Generale 22507
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12955/2009 del 10/06/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DERIVANTE DA VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO - Immobili siti in BRESCIA(BS)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 02/02/2016 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3670
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 467/2016 del 29/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BRESCIA(BS)

- **DICHIARAZIONE DI RINUNCIA PARZIALE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 629 c.p.c. di rinuncia al pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare LIMITATAMENTE ai seguenti beni immobili:

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 2480, subalterno 37,
 - fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 9033, subalterno 10,
- con esclusivo riferimento alla quota del 50% di proprietà della EX moglie del sig. OMISSIS tale sig.ra OMISSIS **Pertanto si chiede cancellazione PARZIALE del pignoramento immobiliare** trascritto a BRESCIA il giorno 4 ottobre 2023 ai numeri 43251/29867 ed il medesimo giorno presso l'Agenzia del Territorio di Salò ai numeri 6473/5010 **LIMITATAMENTE ai beni immobili sopra descritti.**

Si veda Elenco sintetico delle formalità e Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Occupato dalla Ex moglie dell'esecutato Sig. OMISSIS ovvero Sig.ra OMISSIS .

COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile

Dal certificato rilasciato il 19/04/2024 si riscontra che il Sig. OMISSIS

Risulta di stato libero per divorzio OMISSIS

Risulta iscritto all'indirizzo: OMISSIS



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

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Oneri di natura Condominiale

L'alloggio con cantina e l'autorimessa sono siti in un complesso condominiale denominato **Condominio OMISSIS** - sito in Via Creta, 72 - 25124 Brescia (BS).

L'Amministratore pro-tempore è lo OMISSIS sito in OMISSIS

L'Amministratore ha fornito alcuni dei documenti richiesti ovvero il bilancio consuntivo 2022-2023, il rendiconto esercizio straordinario fabbricato per ripristino copertura e la situazione dei versamenti dove risultano le scadenze dei vari versamenti da effettuare nel corso del 2024 e comunica che la situazione e i versamenti sono regolari. Non ha fornito il Regolamento Condominiale in quanto non ne risulta in possesso.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

TRASCRIZIONE CONTRO

Riferimento alla sezione 4.3 GRAVAMI

INTERVENUTI in data 27/03/2024

RICORSO PER INTERVENTO

OMISSIS, con sede legale in Milano, Monza Brianza Lodi, e per essa, quale mandataria, OMISSIS società di diritto italiano, con sede legale in Verona difesa dall'Avv. OMISSIS di Milano, con studio in Milano,

Per ulteriori intervenuti visionare il fascicolo dell'esecuzione.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

Il concetto d’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.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di **"realizzo immediato"** in condizioni di vendita forzata, è indicabile nel 90% del più probabile valore di libero mercato dello stesso quantificabile in € 1.500,00 al mq.

Inoltre, in riferimento al bene oggetto di stima, spetta al sig. OMISSIS (esecutato) il diritto di piena proprietà sulla quota di ½ (quota 50%) pertanto il bene si ritiene soggetto ad una ulteriore svalutazione del 10%.



Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a € 600,00 mensili per i beni oggetto di pignoramento; è da considerare che la quota che spetta al sig. OMISSIS (esecutato) è pari a ½ del diritto di piena proprietà pertanto tale cifra va ridotta al 50% pari a € 300,00 mensili. Si fa inoltre presente che l'immobile è occupato dalla Ex OMISSIS ove risiede stabilmente.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

X Metodo del confronto ☐ MCA con nr. comparabili
X Sistema di Stima

X Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale lorda, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel II semestre del 2023 relativamente agli immobili di tipo abitazioni residenziali situati nel Comune di BRESCIA – zona semicentrale BRESCIADUE area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima ed il Listino Immobiliare ProBrixia della Borsa Immobiliare di Brescia per tipologia abitazioni nell'area disponibile più vicino al bene oggetto di valutazione Via Corsica.

Inoltre, i dati raccolti sono stati parametrati ad un'indagine diretta di mercato effettuata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel I semestre del 2024.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 di 2 N. 1 ALLOGGIO CON CANTINA + AUTORIMESSA

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia (BS) - codice B157

Identificativi catastali

ALLOGGIO

Sez. Urbana SNA foglio 6 Mappale 9033 Via Creta n. 72 - Piano 4° e S1

Sub 10 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita 999,34

Dati superficie: Totale 201 mq – Totale escluse aree scoperte 195 mq

AUTORIMESSA

Sez. Urbana SNA foglio 6 Mappale 2480 Via Creta n. 72 - Piano S2

Sub 37 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq Rendita 42,61

Dati superficie: Totale 15 mq

Sono comprese inoltre le parti comuni dell'edificio del quale fanno parte le due unità, ai sensi dell'art. 1117 e successivi del Codice Civile

Quota di proprietà

OMISSIS

OMISSIS

Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	piano primo	mq 195	100 %	mq 195
Superfici secondarie (SEL):				
x Balconi		mq 18	0.30 %	mq 5,40
x Cantina		mq 7	0.30 %	mq 3,50
x Autorimessa		mq 15	0.50 %	mq 7,50
□ Altro		mq		
Superficie SEL totale:		mq 235		

Superficie commerciale totale:	mq 211,40
---------------------------------------	------------------



➔ **Calcolo valore**

€ **1.500,00** (più probabile valore mercato Mq) x 211,40 m² € **317.100,00**

A detrarre: la quota spettante al OMISSIS come diritto di proprietà è pari a ½ € 158.550,00

A detrarre: bene parziale subirà una ulteriore svalutazione del 10% € 142.695,00

A detrarre: i costi per le regolarizzazione catastale e urbanistica € 3.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arroton. € **139.695,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata 90% del valore**

o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in arrotondato € **125.700,00**

(diconsi euro centoventicinquemilasettecento /00)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

MASSIMILIANO CERNETIG

Iscritto all'Ordine/Albo:

INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/06/2024



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Lotto nr. 1 di 2

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
 - Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
 - Titoli autorizzativi del Comune di Brescia (BS)
- Normativa urbanistica: PGT e NTA
- Ricerca Agenzia delle Entrate Estratto mappa catastale
 Planimetrie catastali
 Visure storiche per immobili
 - Elenco delle formalità ipotecarie, aggiornamento
 - Agenzia delle Entrate di Brescia, ricerca contratti
 - Copia atti notarili
 - Ricerca in Anagrafe comunale
 - Comunicazioni da Amministratore di Condominio
 - Certificazione notarile (già presente in atti)
 - ProBrixia – Visura
 - Omi - Ag. Entrate – quotazione
 - Esiti di Asta di altri beni in capo al Sig. OMISSIS, citati nel pignoramento.

11. Bibliografia



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica **N. 2 AUTORIMESSE UNITE TRA LORO**

Ubicazione Comune di BRESCIA (BS) Via Creta, 26/30/32/54

Identificativi catastali Catasto fabbricati BRESCIA (BS) Sez. Urb. NCT

foglio 169 mappale 160 sub **105** categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, R.C. Euro 54,23

foglio 169 mappale 160 sub **106** categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, R.C. Euro 54,23

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 proprietà piena

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità nel breve periodo degli immobili.

Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere n. 2 autorimesse unite tra loro poste al piano interrato di un condominio in zona Brescia Due.

Data la buona posizione risultano di discreta commerciabilità, risultano essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto potrebbe risultare appetibile come target immobiliare ad immobilariisti o privati.

Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 41
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 43
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 43 e 44
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, altri	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 39



Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Indice

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



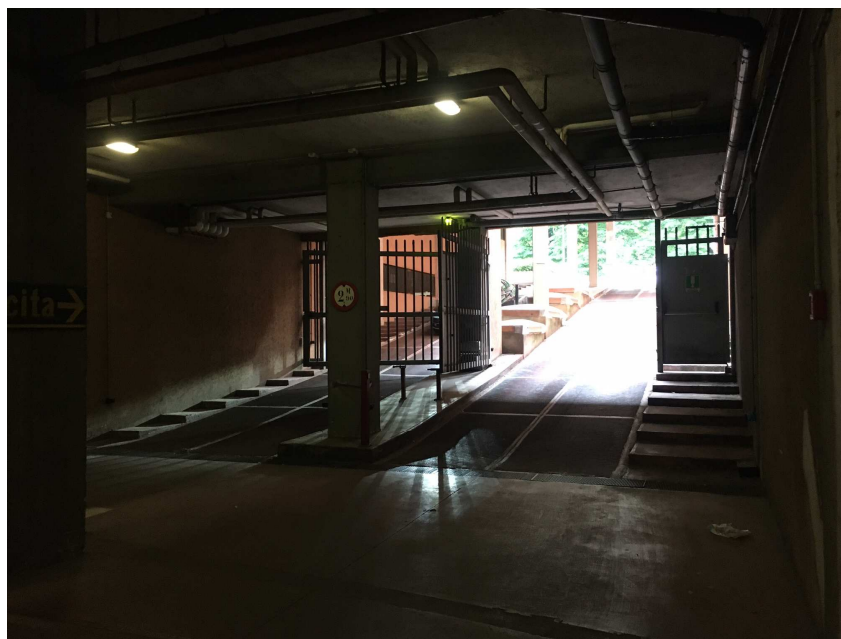
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, svolte le verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia e contattato il comune di Brescia per l'Accesso agli atti al fine di verificare la regolarità edilizia – urbanistica.

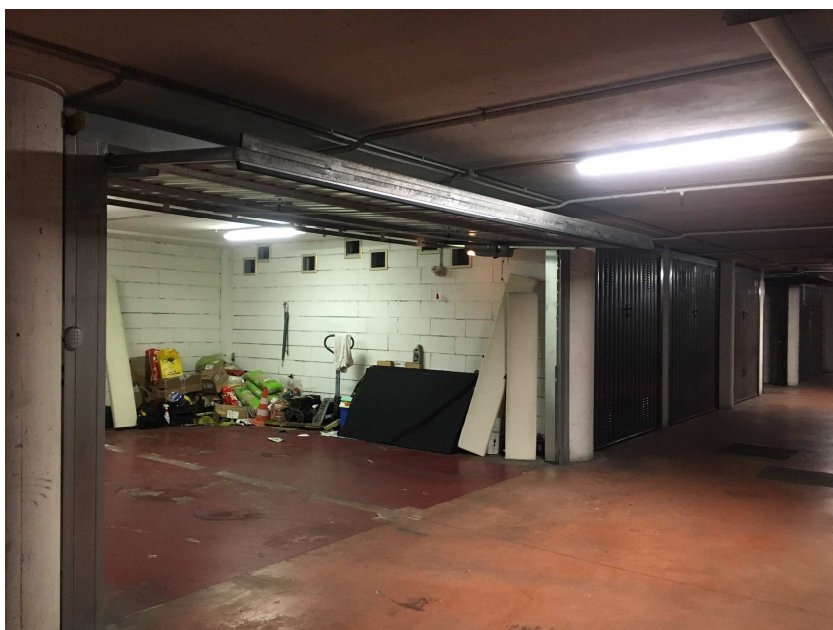
In data 14 maggio 2024 si reca presso i beni oggetto di perizia e il sopralluogo viene svolto sia all'esterno che all'interno con la presenza degli esecutati e viene permesso un rilievo fotografico dei beni e fatto un rilievo metrico degli stessi per verificarne la corrispondenza alla planimetria urbanistica-edilizia depositata.

In data 22 maggio 2024 si reca presso gli uffici del Comune di Brescia per verifica accesso agli atti parziale.

In data 27 maggio 2024 si reca presso gli uffici del Comune di Brescia per verifica accesso agli atti completa.



INGRESSO AL PIANO INTERRATO



N. 2 AUTORIMESSE UNITE



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

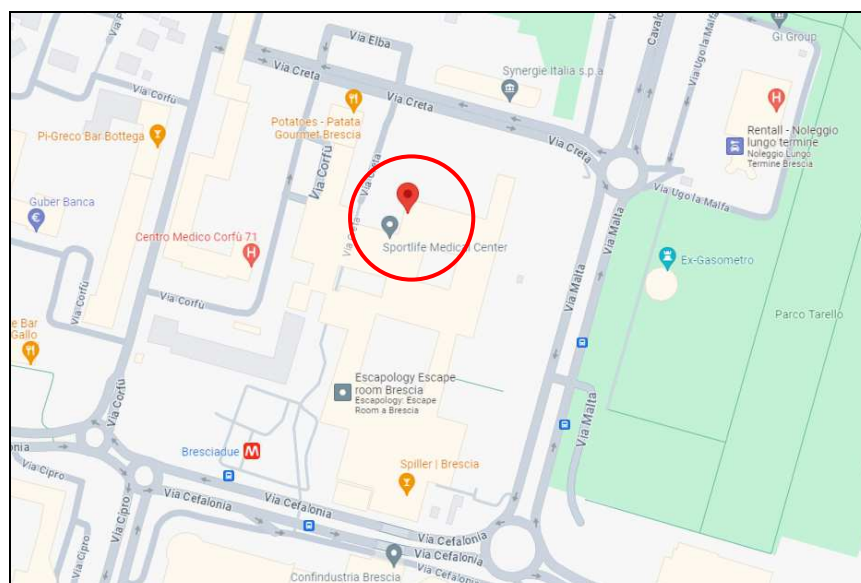
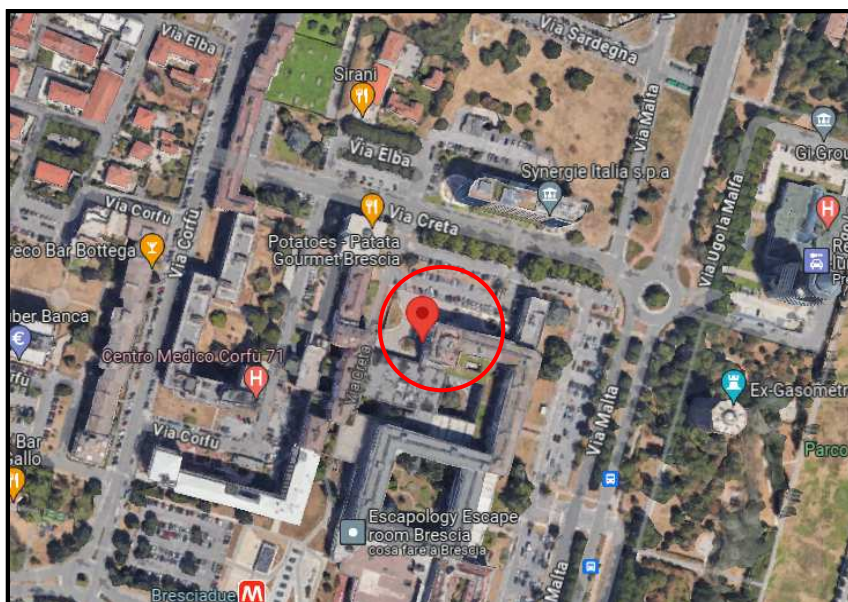
Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Brescia
- ☐ Via/Piazza Comune di BRESCIA (BS) Via Creta, 26/30/32/54

Zona

- ☐ Urbana ☐ Centrale
 x Semicentrale BRESCIA DUE

Mappa geografica Fonte Google maps



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☒ Residenziale
- ☒ Direzionale
- ☒ Commerciale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva
- ☐ Altro

☐ **Tipologia immobiliare**

☒ Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato parzialmente
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ Rudere

Indicare se l'immobile è:

- ☐ Indipendente
- ☒ In condominio con Amministratore

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☒ Fabbricato tipico CONDOMINIO

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

- ☐ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa ☐ Villino ☐ Villetta a schiera
- ☒ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Il complesso immobiliare con condomini adiacenti è stato costruito negli anni 1981 / 1983 e adibito a residenza, uffici, autorimesse, negozi.

L'edificio si presenta con una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e pareti in laterizio intonacate al civile.

- | | |
|---|--|
| ☐ Struttura in elevazione: | presumibile telaio portante in cemento armato a travi e pilastri |
| ☐ Solai: | presumibile in latero cemento |
| ☐ Coibentazioni /isolamenti: | no |



- ☐ Divisori tra unità: presumibile in laterizio
- ☐ Infissi esterni: basculante in ferro
- ☐ Infissi interni: /
- ☐ Pavimenti e rivestimenti: in cemento
- ☐ Impianto di riscaldamento: /
- ☐ Impianto sanitario: /
- ☐ Impianto gas: /
- ☐ Impianto elettrico: sì
- ☐ Impianto climatizzazione: /
- ☐ Altri impianti: /
- ☐ Allaccio fognatura: /
- ☐ Fonti rinnovabili: /
- ☐ Finiture esterne: facciate esterne in cemento;
- ☐ Numero totale piani fuori terra: /
- ☐ Altro: /

☐ **Dimensione**

- ☒ Piccola (inferiore a 50 mq)
- ☐ Media (tra 50 mq e 100 mq)
- ☐ Grande (superiore a 100 mq)

☐ **Caratteri domanda e offerta**

- | | |
|-----------------|---|
| Lato acquirente | ☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente |
| Lato venditore | ☐ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☒ Ente : Tribunale (alienazione con asta) |

☐ **Forma di mercato**

- ☒ Concorrenza monopolistica
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☒ Contrazione
- ☐ Recessione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE : Descrizione sintetica dei beni

N. 2 autorimesse

Le unità immobiliari sono collocate al piano interrato di un complesso edilizio residenziale, commerciale, e direzionale costruito negli anni 1981-1982 e con agibilità nel 1984 denominato OMISSIS

Il C.T.U., in data 14 maggio 2024, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo insieme al custode e ad una collaboratrice. Durante l'accesso è stato possibile entrare ed eseguire un rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari e constatare le finiture e le misure.

Le unità immobiliari sono due ma sono state unificate per una migliore fruizione degli spazi di manovra.

Il complesso è raggiungibile dalla pubblica Via Creta, 26/30/32/54 "Condominio OMISSIS".

Per accedere alla unità oggetto di pignoramento si entra da un cancello carrabile sito a piano interrato e si percorre il corsello coperto fino alle unità stesse.

Dal rilievo è emerso che le autorimesse sono comode alla manovra di entrata, hanno finiture di livello base, il pavimento è in cemento, la basculante in ferro. La dimensione complessiva delle autorimesse attualmente, dopo la fusione, è pari a larghezza 5,45 mt, lunghezza 5,58 mt, altezza 2,50 mt.

In considerazione della sua vetustà, il condominio nel suo complesso e le unità immobiliari che lo compongono, sono da considerarsi in buone condizioni seppur datate.

Si riscontra una difformità della situazione esistente rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate ovvero è stata eliminata la tramezza divisoria per rendere i locali più grandi e fruibili ma senza fare un aggiornamento catastale. Dal punto di vista edilizio invece è presente una pratica D.I.A. presentata al Comune di Brescia in data 16 gennaio 2009.

Identificazione catastale

Comune censuario: Brescia (BS)

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativo: Sez. Urb. NCT

foglio 169 mappale 160 sub 105 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, R.C. Euro 54,23

foglio 169 mappale 160 sub 106 categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, R.C. Euro 54,23

Confini

Indicare i confini catastali

Nord con corsello comune

Sud con altra autorimessa

Est con corsello comune

Ovest con corsello comune

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Diretto in loco

☐ Data del sopralluogo

☐ Desunto graficamente da:

☒ Interno ed esterno

dal CTU

14 maggio 2024

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	autorimesse	mq 34	100 %	mq 34
Superficie SEL totale:		mq 34		
Superficie commerciale totale:				mq 34

Per i calcoli si è fatto riferimento alle pratiche edilizie e al rilievo svolto dal CTU.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia. L'autorimessa oggetto della presente perizia si presenta in un discreto stato di conservazione.

Il complesso in cui si trova ha delle finiture discrete, non sono di notevole pregio ma sono ben tenute; la manutenzione esterna è da considerarsi in buone condizioni seppur la struttura nel suo complesso risulta datata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano	piano interrato
Impianti in dotazione:	basculante elettrica



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito negli anni 1981-1982 e con agibilità nel 1974 denominato “complesso OMISSIS”.

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

CONCESSIONE EDILIZIA per FABBRICATO IN VIA CRETA denominato OMISSIS

DEL 26/05/1981 N. 26154/80 PG 2064 U.T. rilasciata alla società OMISSIS per lavori di nuova costruzione di uffici direzionali, abitazioni e parcheggi interrati posti in Via Creta e successivamente volturata alla società OMISSIS il 09/10/1981 con N. 28660/81 PG e 6610/81 UT.

AGIBILITA' del 27/08/1984 E del 03/12/1984

D.I.A. Denuncia di inizio attività edilizia Prot. 2225 del 16/01/2009 presentata da OMISSIS per opere di demolizione tramezza divisoria con fusione di 2 autorimesse stessa proprietà per una maggior comodità di utilizzo delle stesse.

Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Brescia

Data verifica urbanistica 22 e 27 maggio 2024 presso uffici del Comune di Brescia

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

- **PGT** PIANO DI GOVERNO TERRITORIO

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA E DIREZIONALE

- **NTA** Norme tecniche di attuazione

ART. 81 – TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

Descrizione

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo

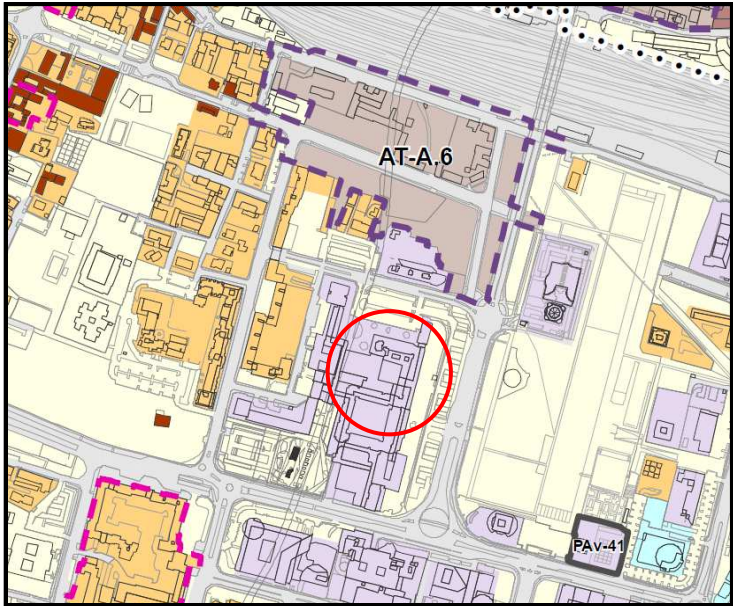
Finalità

Il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato.



Interventi ammessi e modalità

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.



Stralcio P.G.T.

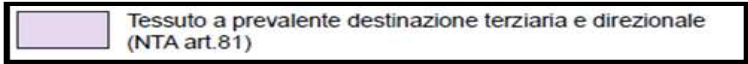


Tavola dei vincoli per la difesa del suolo



☐ Convenzione Urbanistica NO

☐ Cessioni diritti edificatori NO

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

☒ Vincolo per la difesa del suolo

Sito inquinato di interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003) SIN Falda



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di DESENZANO DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- X la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi sopra citati.
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi / edilizi citati, per le seguenti motivazioni.

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

- ☐ No, perché
- ☐ Si ed i costi per la pratica sono

Note



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di Brescia (BS) - codice B157

Identificativi catastali

N. 1 AUTORIMESSA

Sez. Urbana NCT foglio 169 Mappale 160 Via Corfu n. 71 - Piano S3

Sub 105 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 14 mq Rendita 54,23

Dati superficie: Totale 17 mq

N. 1 AUTORIMESSA

Sez. Urbana NCT foglio 169 Mappale 160 Via Corfu n. 71 - Piano S3

Sub 106 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 14 mq Rendita 54,23

Dati superficie: Totale 17 mq

Sono comprese inoltre le parti comuni dell'edificio del quale fanno parte le due unità, ai sensi dell'art. 1117 e successivi del Codice Civile

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

☒ Da siti web abilitati

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica catasto terreni

☒ Visura storica catasto fabbricati

☒ Scheda catastale planimetrica

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo frazionamento

☐ Altro:

Data verifica catastale

04/04/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (in mappa specchiato)

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

La planimetria catastale si riferisce allo stato del progetto originale del 1981/82 mentre negli anni successivi le due autorimesse sono state unificate con pratica autorizzativa presentata al Comune di Brescia nel 2009 e la tramezza centrale che divideva le due autorimesse è stata demolita per una miglior fruizione dei locali adibiti a ricovero auto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Risulta necessario presentare una variazione catastale, quantificata la pratica catastale complessivamente in:

€ 1.000,00 (esclusi oneri di Legge).

Note



4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

COMPRAVENDITA

Atto del 06/02/2003 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 80844 Raccolta 17312
- Nota presentata con Modello Unicon. 4797.1/2003 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 12/02/2003

Il Sig. OMISSIS acquista dal Sig. OMISSIS i beni oggetto di stima.

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare per i precedenti.

X Quota di proprietà OMISSIS
Diritto di: Proprietà piena per **1/1** in regime di separazione dei beni

Condizioni limitanti

Gravami

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 02/02/2016 ai numeri 3670/489 a favore di BANCA OMISSIS. per la somma di euro 100.000,00 gravante il diritto di esclusiva proprietà spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in Comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 169 sezione NCT, **mappale 160 sub. 105 ed il mappale 160 sub. 106**; - il diritto di piena proprietà sulla quota di ½ spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6 sezione SNA con mappale 9033 sub. 10 ed il mappale 2480 sub. 37; Il presente decreto risulta iscritto anche presso l'Agenzia delle Entrate di Salò'.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 01/03/2016 ai numeri 7498/1193 a favore di BANCA OMISSIS per la somma di euro 15.000,00 gravante il diritto di esclusiva proprietà spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in Comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 169 sezione NCT, **mappale 160 sub. 105 ed il mappale 160 sub. 106**; - il diritto di piena proprietà sulla quota di ½ spettante al sig. OMISSIS sulle unità immobiliari site in comune di Brescia censite al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6 sezione SNA con mapp 9033 sub. 10 ed il mapp 2480 sub. 37;

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto a BRESCIA il giorno 4 ottobre 2023 ai numeri 43251/29867 a favore della società OMISSIS. con sede a Botticino,

ed il medesimo giorno presso l'Agenzia del Territorio di Salò ai numeri 6473/5010, gravante su:

Spettante al sig. OMISSIS il diritto di piena proprietà sulla quota di ½

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 2480, subalterno 37,

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 6, particella 9033, subalterno 10,

Spettante al sig. OMISSIS il **diritto di esclusiva proprietà**

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 169, particella 160, **subalterno 105**,

- fabbricato sito nel Comune di Brescia (BS) così identificato: foglio 169, particella 160, **subalterno 106**.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/07/2015 - Registro Particolare 3830 Registro Generale 22507
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12955/2009 del 10/06/2009



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DERIVANTE DA VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO - Immobili siti in BRESCIA(BS)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 02/02/2016 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3670
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 467/2016 del 29/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BRESCIA(BS)

Si veda Elenco sintetico delle formalità e Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Occupato dalla Ex moglie dell'esecutato Sig. OMISSIS ovvero Sig.ra OMISSIS.

COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile

Dal certificato rilasciato il 19/04/2024 si riscontra che il Sig. OMISSIS

Risulta nato il 07/03/1961 in BRESCIA

Risulta di stato libero per divorzio OMISSIS

Risulta iscritto all'indirizzo: OMISSIS

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

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Oneri di natura Condominiale

Le autorimesse sono site in un complesso condominiale denominato **Condominio OMISSIS** - sito in Via Creta, 26/30/32/54 - 25124 Brescia (BS).

L'Amministratore pro-tempore è lo studio OMISSIS sede in Via Creta n. 26 - 25124 Brescia, Iscritto ANACI OMISSIS

L'Amministratore ha fornito i documenti richiesti ovvero il bilancio consuntivo 2022-2023, il bilancio preventivo 2023/2024 e il bilancio preventivo per il "Primo fondo di accantonamento antincendio" che è stato previsto in quanto è stato incaricato un tecnico per eseguire la progettazione della messa a norma dell'autorimessa interrata con lavori straordinari per una spesa di € 225.000,00; sono pertanto stati previsti n. 3 fondi di accantonamento di cui uno già in corso per un totale importo di € 100.000,00 e gli altri 2 fondi previsti negli anni a venire.

L'amministratore comunica che la situazione dei versamenti dell'esecutato sono regolari.

Ha fornito il Regolamento Condominiale e Contrattuale.



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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

TRASCRIZIONE CONTRO

Riferimento alla sezione 4.3 GRAVAMI

INTERVENUTI in data 27/03/2024

RICORSO PER INTERVENTO

OMISSIS., con sede legale in Milano, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, , e per essa, quale mandataria, OMISSIS società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, , difesa dall'Avv OMISSIS, con studio in Milano.

Per ulteriori intervenuti visionare il fascicolo dell'esecuzione.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

Il concetto d’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.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di **"realizzo immediato"** in condizioni di vendita forzata, è indicabile nel 90% del più probabile valore di libero mercato dello stesso quantificabile in € 900,00 al mq.



Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a € 140,00 mensili per i beni oggetto di pignoramento.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

X Metodo del confronto ☐ MCA con nr. comparabili
X Sistema di Stima

X Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'unità: autorimessa.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale lorda, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel II semestre del 2023 relativamente agli immobili di medesima tipologia situati nel Comune di BRESCIA – zona semicentrale BRESCIADUE area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima ed il Listino Immobiliare ProBrixia della Borsa Immobiliare di Brescia per tipologia abitazioni nell'area disponibile più vicino al bene oggetto di valutazione Via Corsica.

Inoltre, i dati raccolti sono stati parametrati ad un'indagine diretta di mercato effettuata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel I semestre del 2024.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 2 di 2 N. 2 AUTORIMESSE

Immobile identificato in mappa al Comune di Brescia (BS) - codice B157

Identificativi catastali

N. 1 AUTORIMESSA

Sez. Urbana NCT foglio 169 Mappale 160 Via Corfu n. 71 - Piano S3

Sub 105 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 14 mq Rendita 54,23

Dati superficie: Totale 17 mq

N. 1 AUTORIMESSA

Sez. Urbana NCT foglio 169 Mappale 160 Via Corfu n. 71 - Piano S3

Sub 106 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 14 mq Rendita 54,23

Dati superficie: Totale 17 mq

Sono comprese inoltre le parti comuni dell'edificio del quale fanno parte le due unità, ai sensi dell'art. 1117 e successivi del Codice Civile

Quota di proprietà

OMISSIS

Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	autorimesse	mq 34	100 %	mq 34
Superficie SEL totale:		mq 34		
Superficie commerciale totale:				mq 34

Superficie commerciale totale:	mq 34,00
---------------------------------------	-----------------

→ Calcolo valore

€ 900,00 (più probabile valore mercato Mq) x 34 m² € 30.600,00

A detrarre: i costi per le regolarizzazione catastale € 1.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arrot. € 29.600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata 90% del valore**

o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in arrotondato € 26.640,00

(diconsi euro ventiseimilaseicantoquaranta /00)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

MASSIMILIANO CERNETIG

Iscritto all'Ordine/Albo:

INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 13/06/2024



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Lotto nr. 2 di 2

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
 - Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
 - Titoli autorizzativi del Comune di Brescia (BS)
- Normativa urbanistica: PGT e NTA
- Ricerca Agenzia delle Entrate Estratto mappa catastale
 Planimetrie catastali
 Visure storiche per immobili
 - Elenco delle formalità ipotecarie, aggiornamento
 - Agenzia delle Entrate di Brescia, ricerca contratti
 - Copia atti notarili
 - Ricerca in Anagrafe comunale
 - Comunicazioni da Amministratore di Condominio
 - Certificazione notarile (già presente in atti)
 - ProBrixia – Visura
 - Omi - Ag. Entrate – quotazione
 - Esiti di Asta di altri beni in capo al Sig. OMISIS, citati nel pignoramento.

11. Bibliografia

