

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 291/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Davide Foppa Vincenzini**

Custode Giudiziario: **Avv. OMISSIS**

### Anagrafica

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Creditore procedente:       | <b>OMISSIS</b><br>Con sede in <b>OMISSIS</b><br>via <b>OMISSIS</b><br>C.F. - P.I. - <b>OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rappresentato dall'Avvocato | <b>OMISSIS</b><br>Con Studio in <b>OMISSIS</b><br>Tel <b>OMISSIS</b><br>e.mail <b>OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Esecutato:                  | <b>OMISSIS</b><br>In qualità di Proprietario<br>Residente in <b>OMISSIS</b><br>Via <b>OMISSIS</b><br>C.F. <b>OMISSIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Esperto incaricato C.T.U.   | <b>Dott. Arch. LIDIA PINTUS</b><br><b>Studio di Progettazione Architettonica</b><br><b>e I.A.C.C. Colour Consulting / Design</b><br>Via Guido Zadei, 36 - BRESCIA<br>CF PNTLDI59C61B157I<br>T- F + 39 030 7823253 - M +39 338 3482817<br>Mail studio.progettazione@lidiapintus.com<br>PEC lidia.pintus@archiworldpec.it<br>Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260<br>  |



## Date

Nomina dell'esperto valutatore 04.09.2024  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 17.09.2024  
Data della consegna del rapporto di valutazione 15.12.2024  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 08.01.2025

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Descrizione sintetica: Abitazione di tipo economico sita in Manerbio (BS), via San Martino 20, cat. A/3, composta da 7 vani.

Ubicazione: Comune di Manerbio (BS):

Identificativi catastali (All. 1, 2, 3, 4, 5):

▪ N.C.E.U., Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8, p. T-1-2-3, cat. A/3, cl. 4, cons. 7 vani, sup. cat. 182 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 469,98 (All. 5).

Quota di proprietà: OMISSIS, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS, piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità delle unità immobiliari X NO

### Nota:

/

Più probabile valore in libero mercato € 266.945,00 ca.,

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 249.695,00 ca.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona / molto buona

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

|                                 |                                        |                                        |                             |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Conformità urbanistico-edilizia | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _11_/__   |
| Conformità catastale            | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _12_/__   |
| 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 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 pagine _14_/_15_ |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            | se Si vedi pagina ____/____ |



## **Limitazioni**

Assunzioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_/\_\_\_\_  
Condizioni limitative X No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_/\_\_\_\_

## **Indice**

|     |                                                                          |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                           | 4  |
| 2.  | Inquadramento dell'immobile.....                                         | 5  |
| 3.  | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....          | 6  |
| 4.  | Audit documentale e Due Diligence .....                                  | 9  |
| 5.1 | Legittimità edilizia – urbanistica .....                                 | 9  |
| 5.2 | Rispondenza catastale .....                                              | 11 |
| 5.3 | Verifica della titolarità .....                                          | 12 |
| 6.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....                 | 15 |
| 7.  | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....          | 16 |
| 8.  | Analisi estimativa.....                                                  | 15 |
| 9.  | Riepilogo dei valori di stima.....                                       | 17 |
| 10. | Dichiarazione di rispondenza.....                                        | 18 |
| 11. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 19 |



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

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

### PREMESSO

che il 04.09.2024 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Guido Zadei 36, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. **291/2024 - OMISSIS c/ OMISSIS**,

- che il 17.09.2024 il C.T.U. effettuava il giuramento telematico di rito;
- che in data 18.09.2024 riceveva dal Tribunale l'accettazione del deposito telematico del giuramento;
- che il 19.09.2024 estraeva la documentazione del fascicolo telematico;

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 20.09.2024 prendeva contatto con il Custode giudiziario **OMISSIS**;
- il 20.09.2024 inviava al Notaio rogante mail di richiesta di copia dell'atto di provenienza dell'u.i. pignorata;
- il 23.09.2024 riceveva dall'Anagrafe del Comune di San Gervasio Bresciano (BS) estratto dell'atto di matrimonio;
- in data 23.09.2024 inviava una PEC al Comune di Manerbio (BS) con la richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- il 30.09.2024 riceveva dal Comune di Manerbio (BS) diniego all'accesso atti in mancanza di estremi autorizzativi;
- il 09.10.2024 chiedeva nuovamente e acquisiva dal notaio il titolo dell'atto di provenienza dell'u.i. pignorata;
- il 09.10.2024 inviava un'altra PEC al Comune di Manerbio (BS) con la richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- il 09 e 10.10.2024 il C.T.U. dava incarico e acquisiva gli elaborati catastali dell'u.i. staggiti;
- l'11.10.2024 il C.T.U. effettuava il primo accesso al Comune di Manerbio (BS) per l'esame delle pratiche edilizie;
- il 14.10.2024 effettuava il secondo accesso al Comune di Manerbio (BS) per l'acquisizione delle pratiche edilizie;
- il C.T.U. procedeva con lo studio della documentazione ottenuta dall'U.T.C. Manerbio (BS);
- il 12.11.2024 il C.T.U. effettuava il primo sopralluogo presso i beni staggiti, congiuntamente al custode giudiziario;
- il 14.11.2024, causa incompletezza dati, acquisiva ulteriore documentazione ottenuta dall'U.T.C. Manerbio (BS);
- il 21.11.2024, in possesso dei dati necessari, effettuava il secondo sopralluogo presso i beni staggiti;
- in data 07.12.2024 acquisiva l'aggiornamento della situazione ipotecaria dell'u.i. pignorata;
- in data 07.12.2024 consultava le banche dati delle quotazioni immobiliari per l'indagine di mercato e contattava agenzie immobiliari operanti in Manerbio (BS) per confronto sulla corretta stima dei beni.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### Zona generale

☒ Urbana

**Mappa geografica** (Fonte: Google Maps)



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

☒ Provincia Brescia

☒ Comune Manerbio

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

☒ Via San Martino

☒ Civico n. 20

#### Zona di dettaglio

☒ Zona centrale - centro storico



- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile** ☒ Residenziale
- ☒ **Tipologia immobiliare** ☒ Fabbricato; ☒ Stato di conservazione: ☒ ottimo
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ☒ L'immobile è: ☒ Porzione di fabbricato
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ☒ Fabbricato con due unità immobiliari residenziali
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ☒ Appartamento
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile** Porzione di fabbricato: appartamento, pertinenze comuni
- ☒ **Dimensione** media / grande
- ☒ **Caratteri domanda e offerta** asta giudiziaria
- ☒ **Forma di mercato** in condizioni di vendita forzata
- ☒ **Filtering** assente
- ☒ **Fase del mercato immobiliare** andamento congiunturale: buono; dinamicità mercato in Manerbio: medio-alta (da Borsino Immobiliare).

☐ **Altro**

/

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'u.i. pignorata è situata in via San Martino n. 20, ubicata nel centro storico urbano di Manerbio (BS).

In data **12.11.2024** - come da convocazione a cura del Custode Giudiziario - alla presenza dello stesso Custode Giudiziario Avv. **OMISSIS**, dell'esecutato Sig. **OMISSIS** e dell'Arch. **OMISSIS** il sottoscritto C.T.U. effettuava il primo sopralluogo accedendo ai beni staggiti.

Durante tale sopralluogo si procedeva alla comparazione dello stato dei luoghi con gli atti acquisiti personalmente dal CTU presso l'UTC Manerbio (BS) il 14.10. 2024, ed emergevano discrepanze chiarite dall' **OMISSIS**.

Il Comune di Manerbio non effettua ricerche d'archivio - motivo per cui aveva respinto la prima richiesta di accesso agli atti del sottoscritto, chiedendo che fossero identificate a priori le pratiche per l'accesso. Il sottoscritto ha presentato una seconda richiesta di accesso ai documenti amministrativi fornendo al Comune i dati contenuti nell'atto di provenienza dell'u.i. pignorata, atto notarile redatto prima della realizzazione dell'ultima pratica edilizia presentata



dallo stesso **OMISSIS** a fine 2009 (DIA 274/09).

Per tale motivo è stato necessario un ulteriore accesso agli atti e un ulteriore sopralluogo avvenuto alla presenza del Sig. **OMISSIS** in data **21.11.2024**, compiuto all'esterno e all'interno dei beni staggiati, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (**All. 6**) ed effettuando il confronto sia con le planimetrie catastali sia con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi alla fine acquisiti all'UTC Manerbio (BS).

● L'unità immobiliare staggita è costituita da un alloggio abitato dal Sig. **OMISSIS** e dalla sua famiglia.

Il fabbricato individuato al n. 20 di via San Martino, ristrutturato nel corso degli anni, è formato da un manufatto sul cui prospetto principale, arretrato rispetto al filo stradale, al piano terra si aprono un negozio (al n. 20/A), un garage e, da ultimo, l'accesso all'u.i. pignorata, tramite l'accesso e una scala comuni alla porzione residenziale dello stabile.

Nel disimpegno comune del primo livello, in cui è ubicato un appartamento di altra proprietà, si apre la porta d'ingresso che immette nella rampa di scale privata del Sig. **OMISSIS**; la rampa fa parte dell'appartamento ubicato ai piani secondo e terzo (sottotetto) del fabbricato, e conduce direttamente nel soggiorno, orientato a sud e dotato di doppia finestra verso via San Martino e di un caminetto a legna; dal soggiorno, tramite un'ampia apertura a tutta altezza, si entra nella sala da pranzo annessa alla cucina a vista, anch'essa affacciata con finestra su via San Martino.

Dal soggiorno si entra nel disimpegno che immette, nella parte centrale, in un ripostiglio / cabina armadio e, di fronte a questa, in un ampio bagno. Sul fondo il disimpegno distribuisce due stanze adibite a camere da letto, entrambe orientate a nord e con finestre aperte verso il retro del fabbricato.

La cucina non presenta piastrelle alle pareti essendo dotata di isola centrale comprendente, oltre i cassetti contenitori, il lavandino, il piano cottura a induzione e la soprastante cappa aspirante. Forno elettrico e microonde sono a parete.

L'ampio bagno è completo sia di vasca stand-alone (o freestanding) che di box doccia walk-in, w.c. e bidet sospesi, non presenta una finestra nel muro perimetrale, come si era ipotizzato durante l'iter progettuale, bensì un pozzo di luce con lucernario e finestra velux posta sopra la vasca da bagno. Le pareti non presentano rivestimento in piastrelle.

Una seconda rampa di scale unisce il soggiorno al sottotetto accessibile ma non abitabile.

In fase del suddetto sopralluogo il sottotetto è risultato utilizzato come camera da letto.

Finiture appartamento P.2.: Pavimentazione: alzate e pedate delle rampe di scale, illuminate da luci con sensore di movimento: piastrelle in ceramica bianca; pavimenti della cucina, attorno all'isola centrale: piastrelle in ceramica bianca; soggiorno, sala da pranzo, disimpegno, cabina armadio, bagno, camere: pavimenti in parquet legno chiaro.

Rivestimento: cucina: non esiste alcun rivestimento; bagno: non esiste alcun rivestimento, sanitari in ceramica.

Serramenti esterni: porta d'ingresso in legno; finestre in legno e vetro doppio, tapparelle oscuranti esterne in plastica;

Serramenti interni: porte ad anta scorrevole in legno.

- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; non si utilizza alcun impianto a gas metano, non è presente alcuna caldaia; cucina con fornelli a induzione elettrica, forno elettrico; acqua calda da scaldabagno elettrico; impianto idrico: fornitura idrica da acquedotto comunale; impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: pompe di calore, stufa a pellet in sala da pranzo-cucina, caminetto a legna in soggiorno.
- Stato di manutenzione: molto buono.
- Finiture sottotetto: Pavimento in battuto di cemento; pareti con intonaco rustico; impianto elettrico fuori traccia.

Nel ripostiglio in realtà è stato realizzato un bagno composto da w.c. e bidet sospesi, lavabo, box doccia con parete in vetrocemento, scaldasalviette.

Si dovrà procedere alla rimozione degli apparecchi idrosanitari e di riscaldamento con conseguente ripristino della situazione riportata nelle DIA 274/2009.



## Confini (All. 1, 5, 6)

Indicare i confini catastali:

Unità immobiliare P.2.:

- ☒ Nord: esterno muri
- ☒ Sud: esterno muri
- ☒ Est: altra proprietà
- ☒ Ovest: esterno muri

Unità immobiliare P.3:

- ☒ Nord: esterno muri
- ☒ Sud: esterno muri
- ☒ Est: esterno muri
- ☒ Ovest: esterno muri

## Consistenza

- |                                                              |                                                                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Solo esterno (terreno)                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | <input type="checkbox"/> Collaboratore                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data dei 2 sopralluoghi  | <input checked="" type="checkbox"/> 12.11.2024 e 21.11.2024                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa catastale               |
|                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (progetto assentito) |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |

## Criterio di misurazione

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

## Calcolo superfici di proprietà

|                                       |                             |                      |               |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------|
| Superficie principale:                | Vani uso abitazione (P. 2): | m <sup>2</sup>       | 155,11        |
| Superfici secondarie:                 | Sottotetto (P. 3):          | m <sup>2</sup>       | 82,84         |
| <b>Superficie di proprietà totale</b> |                             | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>237,95</b> |



**Calcolo superfici commerciali**

|                                             |                  |        |   |      |   |                      |               |
|---------------------------------------------|------------------|--------|---|------|---|----------------------|---------------|
| Vani uso abitazione (P.T.):                 | = m <sup>2</sup> | 155,11 | x | 100% | = | m <sup>2</sup>       | 155,11        |
| Sottotetto (P.S1):                          | = m <sup>2</sup> | 82,84  | x | 35%  | = | m <sup>2</sup>       | 28,99         |
| <b>Superficie commerciale totale (Slvp)</b> |                  |        |   |      |   | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>184,10</b> |

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

□

/

**4. Audit documentale e Due Diligence**

Il C.T.U., effettuati gli accessi agli atti al Comune di Manerbio (BS), all'Agenzia delle Entrate - Catasto e consultata la Conservatoria dei RR.II. di Brescia tramite visuristi - rileva la situazione come segue:

- L'u.i. **non** è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

**5.1 Legittimità edilizia - urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- X Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967
- X Fabbricato ristrutturato posteriormente al 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

- X Elenco
- X Indicare la documentazione visionata      ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Manerbio (BS)
- X Fonte documentazione visionata      U.T.C. Manerbio (BS) - Archivio cartaceo



- 1) Licenza di costruzione n. 25/72 del 25.02.1972, Prot. n. 25/972, richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 24.01.1972 per “Sistemazione di un fabbricato civile uso abitazione senza alterazione dei volumi” da adibirsi ad uso “abitazione” in Manerbio (BS), via San Martino 20 (**All. 7**).
- 2) Autorizzazione all’abitabilità del 20.11.1972 (**All. 8**).
- 3) Licenza di costruzione n. 177 del 01.12.1975, Prot. n. 11/75, richiesta da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, il 25.11.1975 per “Rifacimento dell’orditura del tetto di fabbricato esistente” da adibirsi ad uso “copertura di fabbricato” in Manerbio (BS), via San Martino 20 (**All. 9**).
- 4) D.I.A. 264/2008, Prot. N. 17550 del 20.10.2008, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario, per “ristrutturazione e rifacimento della copertura” di immobile in Manerbio (BS), via San Martino 20 (**All. 10**).
- 5) D.I.A. 264/2008, Prot. N. 17550 del 20.10.2008 - Integrazione in data 10.11.2008 (**All. 11**).
- 6) D.I.A. 264/2008, Prot. N. 17550 del 20.10.2008 - Voltura in data 21.04.2009, a favore di **OMISSIS**, nuovo proprietario come da atto di provenienza del 17.03.2009 (**All. 12**).
- 7) D.I.A. 274/2009, Prot. N. 14723 del 12.10.2009, variante fine lavori D.I.A. 264/2008, presentata da **OMISSIS**, in qualità di proprietario (**All. 13**).

X Data verifiche edilizio - urbanistiche      11.10.2024 - 14.10.2024 - 14.11.2024

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico      (**All. 14, 15**):

#### Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche      novembre 2024

X Strumento urbanistico      PGT – variante generale al PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) **vigente** al Comune di Manerbio (BS) - variante generale n. 5 al PGT - è stato approvato con Delibera Cons. Comunale n. 49 del 14 novembre 2023.

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** di Manerbio (BS) attesta quanto segue:

- secondo il Piano delle Regole l’u.i. staggita come di seguito individuata:
- N.C.E.U., Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8, p. T-1-2-3, cat. A/3, cl. 4, cons. 7 vani, sup. cat. 182 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 469,98 (**All. 1 - 5**)

è situata nell’ambito del “Sistema dei Nuclei di Antica Formazione” e classificata nella categoria tipologica “Edifici appartenenti ai NAF” (**All. 14**) disciplinati dalle NTA PdR PGT, art. 19 (**All. 15**).



- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Con-servatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione acquisita presso l'U.T.E. di Brescia e presso l'U.T.C. Manerbio (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

In fase di sopralluogo il C.T.U. ha riscontrato il seguente stato di fatto:

Annesso al sottotetto accessibile ma non abitabile è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio

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

☐ No, perché

☒ Sì, perché trattasi di variazione non essenziale nell'ambito della singola unità abitativa che può essere riportata allo stato della DIA 274/2009 grazie a una CILA che asseveri la rimozione dell'esistente e il ripristino dei luoghi. I costi per il rilievo, la redazione della pratica edilizia, la direzione dei lavori e le opere edili dell'impresa sono quantificati in € **4.250,00 ca.**, oltre oneri di legge, come da computo metrico (**All. 16**).

### Note

/

## 5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Manerbio (BS):

- N.C.E.U., Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8, p. T-1-2-3, cat. A/3, cl. 4, cons. 7 vani, sup. cat. 182 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 469,98



Elenco documentazione estratta in copia:

- n. 1 estratto mappa catastale (**All. 1**)
- n. 3 visure storiche per immobile (**All. 2, 3, 4**)
- n. 1 planimetrica catastale (**All. 5**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 10.10.2024

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione estratta dal sito dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

#### Note

Nel sottotetto non abitabile risulta un servizio igienico denunciato e accatastato come ripostiglio. Lo stato dei luoghi può essere rimesso in pristino tramite la presentazione di una CILA per la rimozione degli apparecchi sanitari e di riscaldamento e la ricostituzione del ripostiglio (**All. 16**).

### 5.3 Verifica della titolarità

#### Stato patrimoniale

Il C.T.U. in data 23.09.2024 ha accertato che al momento dell'acquisto del bene staggito (atto compravendita del 17.03.2009) l'esecutato Sig. **OMISSIS** era coniugato in regime patrimoniale di **separazione** dei beni, con matrimonio contratto in data 26.05.2007.

Il C.T.U. produce l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di San Gervasio Bresciano (BS), al N. 2 P. 1 anno 2007 (**All. 17**).

#### Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio **OMISSIS**, Palermo (PA), a tutto il 24.07.2024 (**All. 18**) e come da aggiornamento delle formalità in data 07.12.2024 (**All. 19**).



## Titoli di provenienza

### 1) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 12701/7958 del 26.03.2009:

Atto in data 17.03.2009 Rep. n. 18232, Racc. n. 6088 Notaio **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (quota 1/1) in regime patrimoniale di separazione dei beni dal 26.05.2007, contro **OMISSIS** (quota 1/1).

Titolo: Atto di **compravendita** in cui **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), vende a **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), che acquista *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), l'unità immobiliare sita in Manerbio (BS), come segue:

- N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8.

Il C.T.U. produce copia del titolo d'acquisto in favore del debitore Sig. Tinti Giordano (**All. 20**).

### 2) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 14434 / 10919 del 02.09.1971:

Atto in data 14.08.1971 Rep. n. 22414, Notaio **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (quota 1/1), contro **OMISSIS** (1/1).

Titolo: Atto di **compravendita** in cui **OMISSIS** *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), vende a **OMISSIS**, che acquista *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), l'unità immobiliare sita in Manerbio (BS), come segue:

- N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), fg. 39, mapp. 817, sub. 1.
- N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), fg. 39, mapp. 817, sub. 2.
- N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), fg. 39, mapp. 817, sub. 3.

Immobili soppressi che generano l'identificativo catastale:

- N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8.

X Quota di proprietà **OMISSIS**: 1/1 piena ed esclusiva proprietà

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

## Condizioni limitanti

- ☐ Servitù:
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi



## X Gravami

I beni staggiti pervenuti alla proprietà hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio **OMISSIS**, Palermo, a tutto il 24.07.2024 (**All. 18**) e come da aggiornamento delle formalità in data 07.12.2024 (**All. 19**).

### 1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 28442 / 4893 del 03.08.2012:

Atto in data 02.08.2012 Rep. n 23100, Racc. 9702 Notaio **OMISSIS**, a favore di Banca Popolare Di Vicenza S.c.p.a., con sede in Vicenza (VI), contro **OMISSIS**.

Titolo: Ipoteca volontaria per € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) di cui € 225.000,00 di capitale, di cui € 225.000,00 per interessi, spese e accessori, a garanzia di mutuo fondiario trentennale.

Immobili da assoggettare ad ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà:

- N.C.E.U., cens, Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8.

### 2) Nota di trascrizione 33749 / 23716 del 24.07.2024:

Atto giudiziario in data 04.07.2024 Rep. n. 6024 / 2024 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di **OMISSIS**. (quota 1/1), contro **OMISSIS** (quota 1/1) (in regime patrimoniale di separazione dei beni dal 26.05.2007).

Immobili gravati da pignoramento:

- N.C.E.U., cens, Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8.

- Per ulteriori precisazioni si rimanda integralmente

## Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

X Liberi (l'u.i. in fase di sopralluogo è risultata abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia)

☐ Occupati

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno:

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione:



Indicare se il contratto di cui sopra è:

- ☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

A) Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.

B) **Non** esistono oneri di natura **condominiale** in quanto l'u.i. staggita non è inserita in un condominio.

## 7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Esistono formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 28442 / 4893 del 03.08.2012:
- 2) Nota di trascrizione 33749 / 23716 del 24.07.2024:

cfr. "Gravami giuridici"

• Le u.i. oggetto della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

## 8. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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



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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

### 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 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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

☐ Sistema di Stima

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'u.i. identificata in mappa al N.C.E.U, cens. Manerbio (BS):

- N.C.E.U., Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8, p. T-1-2-3, cat. A/3, cl. 4, cons. 7 vani, sup. cat. 182 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 469,98

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **266.945,00** ca., diconsi Euro duecentosessantaseimilanovecentoquarantacinque/00 ca., come segue:

**Sup. lorda** vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'unità immobiliare staggita = mqe **184,10** ca.

€ / mqe **1.450,00 ca.** x mqe 184,10 = € **266.945,00** ca. (Euro duecentosessantaseimilanovecentoquarantacinque /00 ca.) comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.

- Costo della rimozione dei sanitari nel bagno posto nel sottotetto accessibile ma non abitabile e ripristino dei luoghi a ripostiglio, che resterà a carico dell'acquirente: € **4.250,00** (oltre oneri di legge) (**All. 16**)

- Si deduce dal valore il costo del ripristino dei luoghi € (266.945,00 ca. - 4.250,00) = € **262.695,00** ca. (Euro duecentosessantaduemilaseicentonovantacinque /00 ca.)



- Si deduce dal valore ottenuto una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 13.000,00 ca.):

€ 262.695,00 ca. - € 13.000,00 ca. = **€ 249.695,00 ca.** (Euro sessantacinquemilacinquecentoquarantatre/00 ca).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 249.695,00 ca.** diconsi Euro duecentoquarantanovemilaseicentonovantacinque /00 ca.

## Note

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

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

## 10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

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

### DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né 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.



- 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: 14/12/2024

### 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466: estratto mappa catastale
2. N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8: visura storica per immobile
3. N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. fg. 39, mapp. 817, sub. 1: visura storica per immobile
4. N.C.T.R., cens. Manerbio (BS), fg. 10, mapp. 466: visura storica per immobile
5. N.C.E.U., cens. Manerbio (BS), sez. NCT, fg. 10, mapp. 466, sub. 8: planimetria catastale
6. Rilievo fotografico esterno ed interno
7. Licenza di costruzione n. 25 del 25.02.1972, Prot. n. 25/972
8. Autorizzazione all'abitabilità del 20.11.1972
9. Licenza di costruzione n. 177 del 01.12.1975, Prot. n. 11/75
10. D.I.A. 264/2008 del 20.10.2008, Prot. N. 17550
11. Integrazione D.I.A. 264/2008 del 20.10.2008 in data 10.11.2008
12. Voltura D.I.A. 264/2008 del 20.10.2008 in data 21.04.2009
13. D.I.A. 274/2009 del 12.10.2009, Prot. N. 14723, variante fine lavori D.I.A. 264/2008
14. Estratto P.G.T. vigente: Legenda e Azzonamento
15. Estratto N.T.A. PdR P.G.T.; Comune di Manerbio (BS)
16. Computo metrico estimativo
17. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
18. Ispezioni Conservatoria RR.II.: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
19. Ispezioni Conservatoria RR.II.: aggiornamento delle formalità
20. Copia del titolo d'acquisto in favore dell'esecutato

