

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n.173/2023

Giudice delegato:

Dr. MARCO MARULLO

Creditore procedente:

Condominio “ **GLI ARCHI**”

Via Sabottino nn.14/22

BRESCIA

C,f, 98006130177

Rappresentato dall'Avvocato:

PAOLO MACCHION

Via Aldo Moro n 48

BRESCIA

CF: MCCPLA61T20G224V

paolo.macchion@brescia.pecavvocati.it

n.tel.0307001349

Esecutati:

omissis

Esperto incaricato.

Geom. **FERRUCCIO GUERINI**

C.f. GRNFRC49S17E967H

Tel. 030987385.cell.3404947934

Mail: studioguerini@virgilio.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653

ùPec: ferruccio.guerini@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	26/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/06/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/11/2023

Identificazione dei beni:

LOTTO N 1

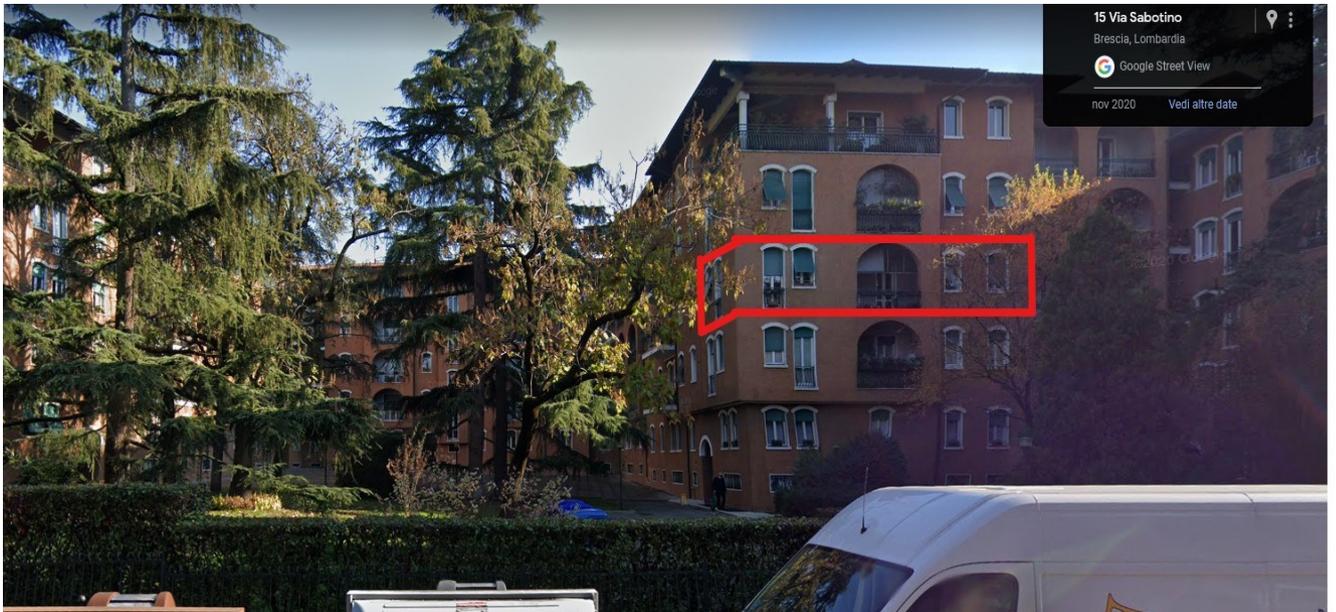
Comune di Brescia (Bs.) Via Sabotino n.16

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano del condominio "GLI ARCHI" e cantina al piano interrato

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia ai seguenti numeri graffati;

Foglio 68 particella 60 subalterno 86

Foglio 68 particella 61 subalterno 65



Più probabile valore in libero mercato €. 322.000,00



LOTTO N 2

Comune di Brescia (Bs.) Via Sabotino n.12

Piena proprietà di un autorimessa al piano seminterrato del condominio "GLI ARCHI" censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia ai seguenti numeri;

Foglio 68 particella 61 subalterno 13



Più probabile valore in libero mercato €. 24.000,00.-

A blue circular stamp from the Collegio Geometri Brescia, number 2653. The stamp contains the text "COLLEGIO GEOMETRI FERRUCCIO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "2653". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 26/05/2023 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 06/06/2023, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 28/09/2023 l'udienza per la determinazione della vendita, udienza poi rinviata d'ufficio al 20/11/2023. Con la stessa ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D)Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali , di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie , delle mappe e delle visure aggiornate , per l'esatta individuazione del bene.

Previa comunicazione con posta certificata , in data 28/06/2023 , il Custode giudiziario avvisava le parti che il giorno 11 luglio 2023 alle ore 15 , si sarebbe recato sui luoghi, unitamente al CTU per effettuare i necessari rilievi e accertamenti.

In tale data il Custode e il CTU si recavano presso gli immobili oggetto di procedura intestata. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutata e del di Lei figlio che occupano l'immobile.

Vengono effettuati i rilievi planimetrici e fotografici dei locali. Alle ore 16,00 il sopralluogo terminava.

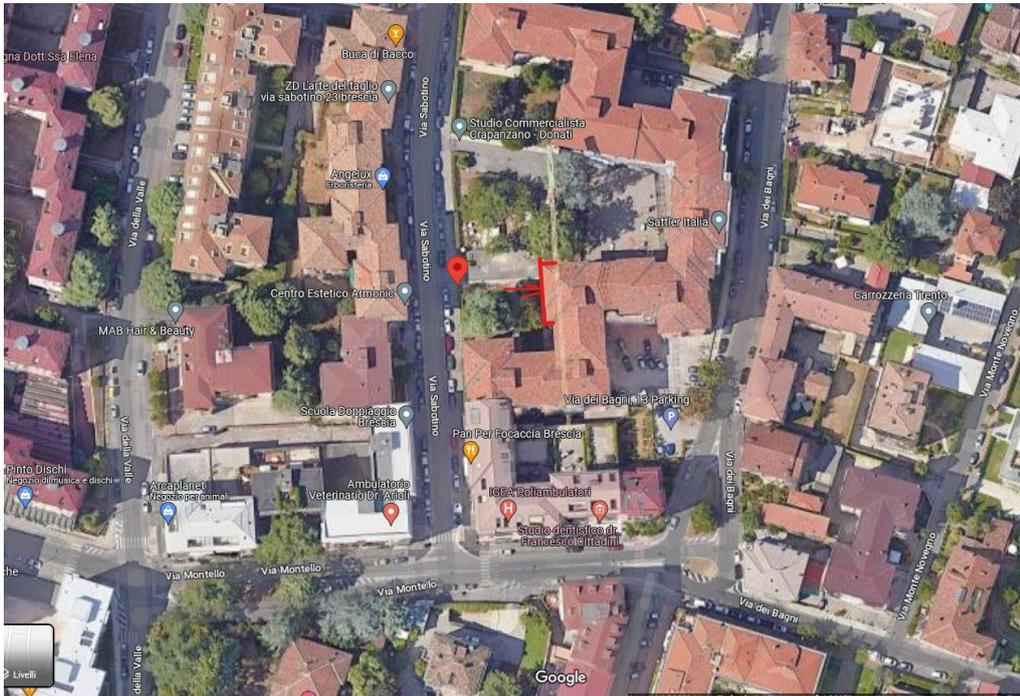
In data 05 -07- 2023, tramite mail, il sottoscritto chiedeva l'accesso agli atti all'ufficio tecnico di Brescia per verificare la situazione Urbanistica. Accesso avvenuto in data 02/08/2023.

Veniva chiesto e ottenuto copia dell'atto di provenienza al Notaio Casini Alessandra.

LOTTO N.1

Comune di Brescia (Bs.) Via Sabotino n.16

Inquadramento territoriale



Identificazione catastale:

Comune di Brescia- Catasto Fabbricati
sez. n NCT- Foglio n.68-. – particella- 61 subalterno 65
sez. n NCT- Foglio n.68-. – particella- 60 subalterno 86
tra loro graffati
categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani - superficie catastale totale m2.-
151.- totale escluso aree scoperte 148 m2. rendita euro 929,62
Indirizzo: Via Sabotino n. 16 scala 7 interno 86 ; piano: S1-2

Intestati

omissis

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Brescia

Via Sabotino

Civico n. 16

Zona : Brescia Nord .

Destinazione: Abitazione-

Tipologia immobiliare: Appartamento

Tipologia Edilizia; condominio

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno .

Pavimenti e rivestimenti: legno e ceramica

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : si

Impianto termico: si- centralizzato

Allaccio fognatura: si

Ascensore: si

Dimensione; medio-grande

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'appartamento si trova al piano secondo del Condominio " Gli Archi" in via Sabotino n. 16 a Brescia.

La costruzione del condominio risale agli anni 1970. Si presenta in buone condizioni; ben curato sia per quanto riguarda le facciate che per le aree comuni.

Situato nella zona Nord di Brescia, è dotato di un ampio area comune alberata,cintata con muretto e ringhiera.

Da via Sabotino 16, attraverso un cancelletto, si entra nell'area comune fino al vano scala di ingresso ai piani che sono serviti da ascensore.

L'abitazione è composto dal locale ingresso da cui si accede alla cucina, al ripostiglio, all'ampio soggiorno dotato di una loggia e al disimpegno della zona notte con due camere e due bagni. Cantina al piano seminterrato accessibile dal vano scale

I locali sono stati ristrutturati nel 1999 e si presentano in ottimo stato, con pavimenti in legno nelle camere e in

soggiorno; in ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei due bagni. I serramenti sono in legno con doppio vetro.

I locali sono dotati di impianto di condizionamento . Il riscaldamento è centralizzato con elementi radianti a muro. La loggia si affaccia sull'area comune di proprietà condominiale

I locali sono occupati dalla proprietaria e da suo figlio.

In base all'atto di provenienza i millesimi di proprietà condominiale sono pari a 9,11 millesimi, con diritto proporzionale alle parti comuni a sensi di legge.

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conforme: Licenza edilizia del

24/08/1968 . 20360/68 PG. 3272/68 UT

22/04/1969 n. 2738/69 PG e n. 624769 UT

17/06/1969 n. 2457/69 PG e n. 3232/68 UT

14/12/1971 n. 2559/71 PG e n. 6678 UT

Certificato di abitabilità rilasciato in data 06/06/1972 prot. gen. 32610/70

Modifiche interne del 02/11/1998 prot. 003844.

Conformità catastale

Conforme alla planimetria presentata in data 12/06/2000

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

[Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente](#)

Immobile occupato,

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

No

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Confini:

Nord ; affaccio su corte comune mapp 52

Ovest; affaccio su corte comune mapp 52

Sud; ragioni di terzi

Est; ; ragioni di terzi e vano scale

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli: |
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 12 aprile 2023 ai nn.15889/10983 a favore del
“CONDOMINIO GLI ARCHI”

Verifica della titolarita'

Provenienza: Atto di compravendita in data 2 luglio 1997 , Notaio Casini al n. 11.8354 di repertorio

Consistenza

Rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento mq. 130,00	1,00	mq. 130,00
Ripostiglio mq. 2,50	0,50	mq. 1,25
Terrazza mq. 6,09	0,30	mq. 1,83
Cantina mq, 10,60	0,50	mq. 5,30
		Sommano mq. 138,38

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali recenti (ristrutturazione del 1999) nella Circoscrizione Nord di Brescia ;

dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali ;

oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 50% della slp , per cantina e ripostiglio e del 0,30% per il balcone Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, dell'intervento di ristrutturazione nell'anno 1999,-dell'ottimo stato conservativo dei locali , delle condizioni tutte, intrinseche ed

estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.2.330,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia zona via Veneto

immobili recenti min € 2.300 ,00 max € 2.780,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile ,immobile ottimo min€ 2.200,00 max € 2.700,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.800,00 max € 2.200,00

Valore attribuito €. 2.330,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.138,38 x €/mq.2.330,00 = €.322.425,40

Arrotondato a €. 322.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Intera proprietà degli immobili in: Comune di Brescia- Catasto Fabbricati

sez. n NCT- Foglio n.68-. – particella- 61 subalterno 65

sez. n NCT- Foglio n.68-. – particella- 60 subalterno 86

tra loro graffati

categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani - superficie catastale totale m2.-

151.- totale escluso aree scoperte 148 m2. rendita euro 929,62

Indirizzo: Via Sabotino n. 16 scala 7 interno 86 ; piano: S1-2

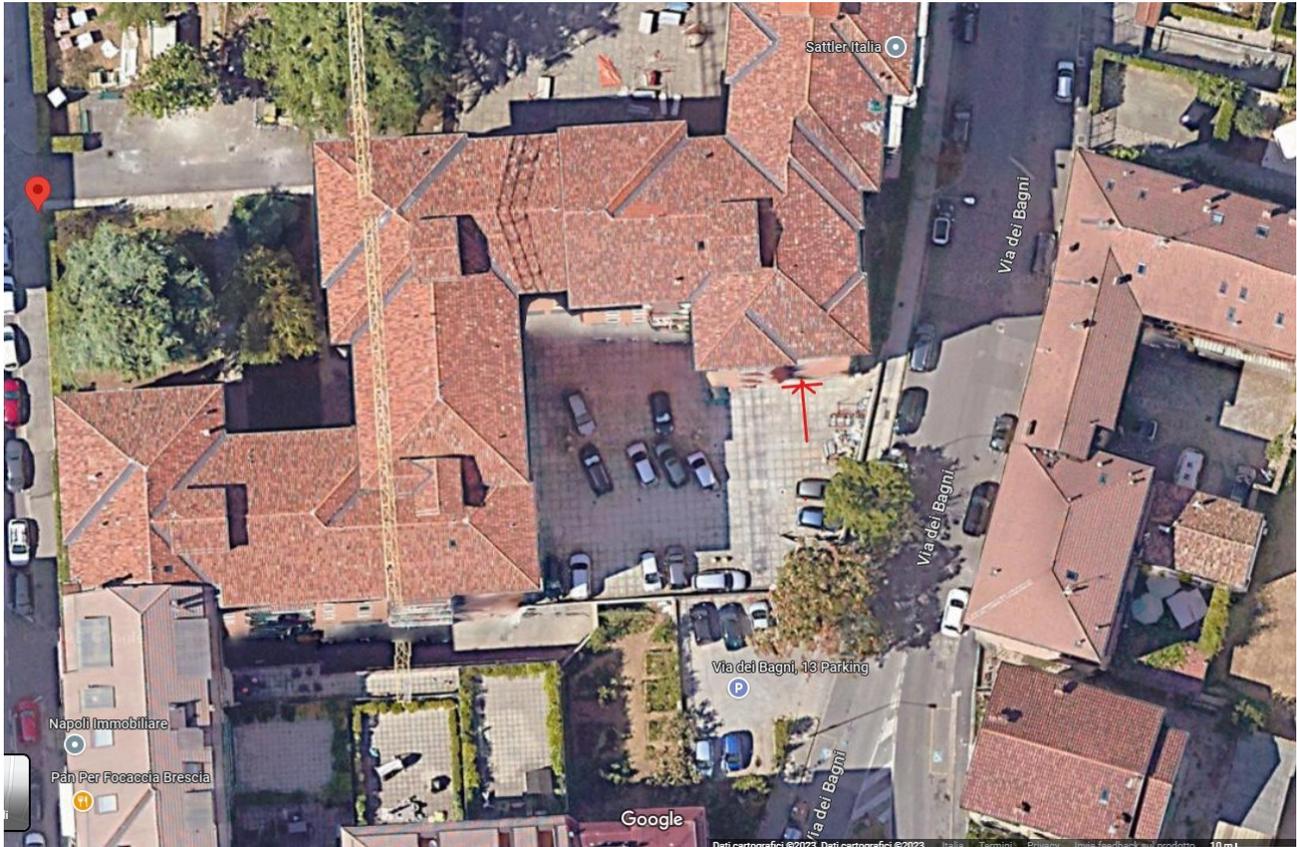
Intestati **omissis**

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

€. 322.000,00 euro trecentoventiduemila.

LOTTO n. 2

Inquadramento territoriale



Identificazione catastale : Comune di Brescia- Catasto Fabbricati
sez. n NCT- Foglio n.68- – particella- 61 subalterno 13
categoria C/6, classe 6, consistenza 17 m2 – Rendita euro 77,26
Indirizzo: Via Sabotino n. 12 ; piano: S1

Intestati **omissis**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Brescia

Via Sabotino

Civico n. 12

Zona : Brescia Nord .

Destinazione: Autorimessa-

Tipologia Edilizia; condominio

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi esterni: ferro .

Pavimenti : cemento

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : no

Impianto termico: no

Allaccio fognatura: no

Ascensore: no

Dimensione; piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'autorimessa si trova al piano seminterrato del condominio gli "Archi" con ingresso da via Bagni attraverso la corte comune. In base all'atto di provenienza i millesimi di proprietà condominiale sono pari a 0,35 millesimi, con diritto proporzionale alle parti comuni a sensi di legge.

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conforme

Conformità catastale

Conforme.

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

[Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente](#)

Immobile libero.

No- occupato dall'esecutato

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

No

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

no

Confini: Nord ; ragioni di terzi
Ovest; ragioni di terzi
Sud; corte comune
Est; ragioni di terzi

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli: |
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 12 aprile 2023 ai nn.15889/10983 a favore di

3.2 Verifica della titolarita'

Provenienza: Provenienza: Atto di compravendita in data 2 luglio 1997 , Notaio Casini al n. 11.8354 di repertorio

Consistenza Desunta dalle planimetrie

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale	indice mercantile	superficie commerciale
Autorimessa mq. 17,00	0.60	mq. 10,20

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali nella Circostrizione Nord di Brescia ; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali ; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp , per autorimesse.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona , delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.2.330,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia zona via Veneto

immobili recenti min € 2.300 ,00 max € 2.780,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile ,immobile ottimo min€ 2.200,00 max € 2.700,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.800,00 max € 2.200,00

Valore attribuito €. 2.330,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.10,20 x €/mq.2.330,00 = €23.766,00

Arrotondato a euro €. **24.000,00**

5. Riepilogo dei valori di stima

Intera proprietà degli immobili in: Comune di Brescia- Catasto Fabbricati

sez. n NCT- Foglio n.68- - particella- 61 subalterno 13

categoria C/6, classe 6, consistenza 17 m2 – Rendita euro 77,26

Indirizzo: Via Sabotino n. 12 ; piano: S1

Intestati **omissis**

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

€. **24.000,00** euro ventiquattromila.

6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

A blue circular stamp from the Collegio Geometri Brescia, n. 2653, is overlaid on a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text: "FERRUCIO GUERINI FERRUCCIO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "n. 2653". The signature is written in a cursive style over the stamp.

7. ALLEGATI

Lotto 1:

- 1- Visura catastale
- 2 - Planimetria catastale N.C.E.U.
- 3- Elaborato planimetrico
- 4 -Estratto mappale N.C.T.
- 5- Atto di provenienza
- 6- Certificato di abitabilità
- 7- Listino camera di commercio
- 8-Documentazione fotografica

Lotto:2

Lotto 1:

- 1- Visura catastale
- 2 - Planimetria catastale N.C.E.U.
- 3- Elaborato planimetrico (vedi lotto 1)
- 4 -Estratto mappale N.C.T. (vedi lotto 1)
- 5- Atto di provenienza (vedi lotto 1)
- 6- Certificato di abitabilità (vedi lotto 1)
- 7- Listino camera di commercio (vedi lotto 1)
- 8-Documentazione fotografica