

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
**Procedura esecutiva immobiliare n°163/2023**

Giudice dell'esecuzione  
**Dott. Alessandro Pernigotto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

RELAZIONE DI STIMA copia *"omissis"*

Esperto incaricato

**Arch. Milena Veljkovic**  
Via Pasubio 18 25128 Brescia  
tel. 030 306806  
cell. 3355700660  
email [milnav23@libero.it](mailto:milnav23@libero.it)  
email PEC [milena.veljkovic@archiworldpec.it](mailto:milena.veljkovic@archiworldpec.it)

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****TRIBUNALE DI BRESCIA** Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
**Procedura esecutiva immobiliare n° 163/2023**

Giudice dell'esecuzione	<b>Dott. Alessandro Pernigotto</b>
Creditore procedente	<b>BANCA SELLA S.P.A.</b> Con sede in Biella (BI) Piazza Gaudenzio Sella n.1 CF 02224410023 PIVA 02224410023
Rappresentato dagli avvocati	<b>Avv. Gino da Pozzo</b> C.F. DPZGNI62R20F205A <b>Avv. Caterina Sella</b> C.F. SLLCRN63C49F205R <b>Avv. Piercarlo Castellano</b> C.F. CSTPCR79H22L304V Via Carlo De Angeli 3 20141 Milano fax 0276009118 <a href="mailto:gino.dapozzo@milano.pecavvocati.it">pec: gino.dapozzo@milano.pecavvocati.it</a>
Esecutati	<i>"omissis"</i>  <i>"omissis"</i>
Esperto incaricato	<b>Arch. Milena Veljkovic</b> Con studio in Via Pasubio 18 25128 Brescia C.F. VLJMLN65B63Z118T tel 030 306806 cell. 3355700660 email <a href="mailto:milenav23@libero.it">milenav23@libero.it</a> email pec <a href="mailto:milena.veljkovic@archiworldpec.it">milena.veljkovic@archiworldpec.it</a> Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia_n°1784 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia_n°1075

Date	
Nomina dell'esperto	20/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023
Data della consegna del Rapporto di valutazione	27/10/2023 (richiesta proroga di 60 giorni) (Proroga concessa dal G.E. il 11/08/2023)
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	28/11/2023

---

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**  
**LOTTO NR.1 DI 1**

Descrizione sintetica	L'immobile in oggetto fa parte di un edificio residenziale, situato nella zona periferica del Comune di Mazzano e costituito da più unità immobiliari distribuite da scala comune, due per piano, su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare, con adiacente giardino esclusivo, corrisponde ad un appartamento sito al piano terra e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, ripostiglio e balcone. Agli spazi residenziali sono annessi i locali accessori cantina e l'autorimessa posti al piano interrato.	
Ubicazione	L'unità immobiliare è sita in Mazzano (BS)  Via Padre Marcolini n.111	
Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano l'unità immobiliare attualmente risulta censita come segue:  Mazzano (BS)_ Via Padre Marcolini n.111	
<u>Appartamento</u>	sezione NCT foglio 26 part. 130 sub. 16 cat. A/3 cl.4 piano T-S1 vani 9 rendita catastale euro 455,52	
<u>Autorimessa</u>	sezione NCT foglio 26 part. 130 sub. 9 cat. C/6 cl.2 cons. mq 17 piano S1 rendita catastale euro 36,88	
	A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni ed in particolare del mappale 130/15 che rappresenta bene comune non censibile (scivolo, androne interrato, passaggio pedonale, scale, corridoio, cantine e pianerottoli, scale) comune ai subb. da 1 a 14 il tutto in ragione di millesimi 197,28	
Quota di proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni	
Diritto di proprietà	Piena proprietà <b>"omissis"</b>	
Quota di proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni	
Diritto di proprietà	Piena proprietà <b>"omissis"</b>	
Divisibilità dell'immobile	Nessuna	
Più probabile valore in libero mercato		<b>€ 172.700,00</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata _valore base d'asta		<b>€ 155.500,00</b>

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di medie dimensioni e qualità e si presume che potrà avere una discreta commerciabilità, considerando il suo attuale stato di conservazione, le sue caratteristiche complessive, la tipologia, livello di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando l'attuale stato del mercato immobiliare relativo al comparto residenziale.

**Audit Documentale e Due Diligence**

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 16
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

**Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni**

\_ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Grasso Biondi Luigi, numero di repertorio 90177/15553, iscritta in data 18/07/2003 ai numeri 34768/8473, per euro 370.000,00 – importo capitale €185.000,00, durata anni 25, a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

\_ Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 08/05/2023 ai numeri 19795/13764, a seguito di atto giudiziario per Funzionario UNEP- Corte D'Appello di Brescia del 12/04/2023, numero di repertorio 2239, a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

\_ Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, formalità di riferimento iscrizione ai nn. 34768/8473 del 18/07/2003, per euro 370.000,00 – importo capitale €185.000,00 a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 01709430027, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

**\*Nota Sezione D**

Si procede alla rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 18/07/2003 ai nn.ri 34768/8473 a favore di BANCA SELLA S.P.A. C.F. 01709430027, attualmente il detentore del credito è BANCA SELLA S.P.A. con C.F. 02224410023

---

**INDICE**

Anagrafica	pag. 2
Date	pag. 2
Identificazione dei lotti	pag. 3
Premessa	pag. 6
A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 9
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 9
B.1_ Identificazione pregressa dei beni	pag. 16
C_ Stato di possesso	pag. 16
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 18
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 19
F_ Formazione dei lotti	pag. 22
G_ Valore del bene e i costi	pag. 22
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 26
L_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 26

**I\_ALLEGATI**

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Convenzione Urbanistica
11. Copia Certificato Notarile
12. Copia Atto di provenienza

---

**PREMESSA**

Con provvedimento in data 20 luglio 2023 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta, architetto Milena Veljkovic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF VLJMLN65B63Z118T, PIVA 02277320988, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1784, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 31 luglio 2023 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

**A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditaria* (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica

**B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

**B.1 \_Identificazione pregressa dei beni**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**C. Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trova nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexsies* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici
- 2) comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - \_ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
  - \_ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - \_ domande giudiziali e giudizi in corso;

-----  
\_vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, \_ sequestri penali ed amministrativi,

\_canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex.art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

### **E\_ Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. art.173 quater c.p.c la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

\_indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

\_accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

\_dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex.art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria

\_indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

\_nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all.art.30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

### **F\_ Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E. :

-----  
\_proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

#### **G\_ Valore del bene e i costi**

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. art.591 bis n.1 relative a:

\_ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986

\_ eventuale stato di occupazione per locazione diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

\_ stato di conservazione dell'immobile

\_ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

---

**RELAZIONE****A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 1 agosto 2023, la sottoscritta, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

**B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha preso il contatto con il Custode Giudiziario e in sua presenza, in data 5 settembre 2023 ha effettuato il sopralluogo con l'accesso all'immobile pignorato. A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Mazzano in data 8 agosto 2023, l'esperto ha effettuato le verifiche della documentazione progettuale e dei titoli edilizi presso gli uffici comunali preposti in data 31 agosto 2023 e in data 26 settembre 2023. Effettuate in data 7 agosto 2023 le visure catastali, e in data 6 settembre 2023, 26 settembre 2023 e 16 ottobre 2023 le ispezioni ipotecarie attraverso la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione e conservazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

**DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, fa parte di un condominio di tre piani fuori terra, composto da più unità immobiliari, collocato nella zona periferica di Mazzano, frazione Ciliverghe, in via Padre Marcolini nr 111.

La zona, prettamente residenziale, fa parte integrale del paesaggio di impronta tendenzialmente agricola ed è prossima alla storica Villa Mazzucchelli e al giardino pubblico di quartiere.

Il contesto edificato del quartiere è articolato in varie tipologie edilizie, soprattutto villette singole o bifamiliari, e risulta essere di qualità dal punto di vista ambientale e paesistico. Il quartiere è servito da strutture commerciali, amministrative, scolastiche, sportive e religiose, e nonostante la sua fisionomia di un brano residenziale di periferia, risulta ben connesso alle vie principali di scorrimento di viabilità urbana ed extraurbana.

EDIFICIO

L'edificio in oggetto, completato nel 1993 e oggetto della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Mazzano, il 10.11.1987, (durata anni 20), si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano interrato risulta da una parte dedicato alle cantine di proprietà esclusiva, e dall'altra alle autorimesse, box auto chiusi, distribuiti da un corsello comune dotato di un unico ingresso carraio, comune alle varie unità immobiliari.

Posizionato nella zona periferica di Ciliverghe di destinazione esclusivamente residenziale, l'edificio risulta circondato su quattro lati liberi da vari giardini di proprietà esclusiva che formano un corpo di vegetazione perimetrale compatto di valenza ambientale e visiva unitario, per tutte le unità residenziali del condominio.

L'edificio è stato costruito con l'utilizzo delle tecnologie edilizie tradizionali, la struttura portante è in CA, mentre l'apparato murario di tamponamento e di ripartizioni interne sono in laterizio. L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo medio, la facciata è intonacata e tinteggiata, i serramenti sono in legno con vetrocamera e con ante oscuranti esterne in legno. La manutenzione delle finiture dell'edificio e degli spazi esterni risulta media-discreta.

UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto è disposto al piano terra dell'edificio e la cantina e autorimessa di pertinenza alle quali si accede mediante la scala condominiale sono collocate al piano interrato. Sia l'ingresso pedonale all'appartamento che l'unica rampa di accesso all'autorimessa interrata sono ubicati nella via Padre Marcolini,

L'appartamento possiede le tre facciate esterne, la sua distribuzione funzionale è complessivamente corretta, soprattutto la zona giorno con un'ampia esposizione e orientamento verso il giardino esclusivo gode di una equilibrata insolazione e ventilazione, trasversale, degli spazi abitabili. La zona giorno è composta da un ampio soggiorno e da una cucina abitabile e la zona notte, distribuita da un corridoio centrale è composta da tre camere da letto e da due bagni.

Le finiture interne dell'immobile risultano di qualità media, le pavimentazioni degli spazi interni sono in gres porcellanato e in listelli di laminato tipo parquet. La pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono in ceramica di varie dimensioni e disegno. L'altezza dell'interpiano è di m 2,70, le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con soluzione di corpi scaldanti a vista. Al piano interrato, collegato dalla scala condominiale, sono ubicati la cantina con la lavanderia e un'ampia autorimessa. Il giardino esclusivo non risulta ben curato. Le finiture degli spazi esterni sia naturali che le pavimentazioni in piastrelle di cemento, di gres porcellanato tipo cotto o tipo klinker sono di qualità media e di limitata manutenzione. Si rilevano e si evidenziano alcuni segni di presenza dell'umidità nei bagni del piano terra e nella cantina -lavanderia del piano interrato. Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in uno stato di limitata manutenzione.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

APPARTAMENTO	mq	103,00 circa
CANTINA	mq	48,00 circa
AUTORIMESSA	mq	17,50 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni ed in particolare del mappale 130/15 che rappresenta bene comune non censibile (scivolo, androne interrato, passaggio pedonale, scale, corridoio, cantine e pianerottoli, scale) comune ai subb. da 1 a 14 il tutto in ragione di millesimi 197,28.

### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Mazzano
- Frazione Ciliverghe
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Padre Marcolini
- Civico n. n. 111

### Zona

- Urbana
- Centrale  
 Semicentrale  
 Periferica
- Extraurbana
- Agricolo  
 Industriale  
 Artigianale  
 Residenziale

### Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Fotografia aerea

### Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale  
 Direzionale  
 Turistico-ricettivo  
 Industriale  
 Artigianale  
 Terziario  
 Sportiva  
 Agricolo

### Tipologia immobiliare

- Terreno  
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo  
 ristrutturato  
 seminuovo  
 usato  
 rudere



**Dimensione**

- Piccola  
 Media  
 Grande

 **Caratteri domanda e offerta**

- 
- Lato acquirente

- Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente

- 
- Lato venditore

- Privato  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente

 **Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica  
 Concorrenza monopolistica ristretta  
 Oligopolio  
 Monopolio  
 Monopolio bilaterale

 **Filtering**

- Assente  
 Up  
 Down

 **Fase del mercato immobiliare**

- Recupero lieve  
 Espansione  
 Contrazione  
 Recessione

**DATO IMMOBILIARE** **Identificazione catastale** Comune Censuario

Mazzano

 Tipologia Catasto

- Terreni  
 Fabbricati

 Identificativo

Appartamento  
 Sezione NCT  
 Foglio 26  
 Particella 130  
 Subalterno 16

Autorimessa  
 Sezione NCT  
 Foglio 26  
 Particella 130  
 Subalterno 9

**Confini**

Indicare i confini catastali

Appartamento  
 Nord scivolo comune  
 Est altra proprietà  
 Sud altra proprietà/parti comuni/passaggio comune  
 Ovest strada di lottizzazione

**Autorimessa**

- Nord altra proprietà  
 Est corsello comune  
 Sud altra proprietà  
 Ovest parti comuni

**Consistenza**

- Rilievo  
 Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Diretto in loco  
 Collaboratore
- Desunto graficamente da:  
 Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo  
 05/09/2023

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 103,00 100 % m<sup>2</sup> 103,00 c.a.

**Superficie secondarie**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup> 6,50	35,00 %	m <sup>2</sup> 2,28 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Terrazzi	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Locale accessorio esterno	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup> 48,00	40,00 %	m <sup>2</sup> 19,20 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup> 17,50	50,00 %	m <sup>2</sup> 8,75 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva_giardino	m <sup>2</sup> 302,00	5,00 %	m <sup>2</sup> 15,10 m <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva_giardino porzione coperta	m <sup>2</sup> 11,50	25,00 %	m <sup>2</sup> 2,88 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup> -----	-- %	

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 151,21 c.a.**

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile in oggetto, situato al piano terra di un edificio, collocato nella zona residenziale al sudovest di Mazzano, frazione Ciliverghe, connotata e parte integrante del paesaggio periferico tendenzialmente agricolo, risulta di media dimensione e si presenta complessivamente nello stato di discreta conservazione. L'aspetto funzionale e tipologico degli spazi abitativi dell'immobile, loro orientamento nonché il rapporto tra gli spazi di servizio e i spazi serviti risultano equilibrati. Le modalità costruttive sono di tipo tradizionale. Le finiture sia interne che esterne dell'appartamento e dell'edificio, originarie, sono di qualità medie e in stato di limitata manutenzione. Il giardino esclusivo è ampio ed è sviluppato su tre lati dell'abitazione. Le finiture degli spazi esterni si presentano in stato di limitata manutenzione.

---

**Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione**

<input type="checkbox"/> Livello del piano	piano terra/piano interrato	
<input type="checkbox"/> Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente: Vetustà dell'ascensore <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Numero dei servizi	2	
	<input checked="" type="checkbox"/> Wc 2 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1 <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input checked="" type="checkbox"/> Vasca 1 <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) _ originario	
Impianti in dotazione		
<input type="checkbox"/> Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente  <input type="checkbox"/> Assente Se presente indica la tipologia  <input type="checkbox"/> Centralizzato <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo  Alimentazione  <input checked="" type="checkbox"/> metano <input type="checkbox"/> gas propano liquido <input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico <input type="checkbox"/> pompa di calore ad aria <input type="checkbox"/> biocombustibili <input type="checkbox"/> teleriscaldamento Elementi radianti <input type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> altro	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)
<input type="checkbox"/> Solare termico/produzione acqua calda	<input type="checkbox"/> Presente : <input checked="" type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : <input type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)_ non desumibile
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : <input type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)_ non desumibile
<input type="checkbox"/> Pannelli solari / fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente : <input checked="" type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : <input checked="" type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : <input checked="" type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni)

- 
- Manutenzione fabbricato**
- Minima
  - Media / discreta
  - Massima
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minima
  - Medio bassa / limitata
  - Massima
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
    - A+
    - A
    - B
    - C
    - D
    - E
    - F
    - G
  - Non desumibile
  - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento**
- Atmosferico
    - Assente
    - Presente
  - Acustico
    - Assente
    - Presente
  - Elettromagnetico
    - Assente
    - Presente
  - Ambientale
    - Assente
    - Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minima
  - Media
  - Massima
- Luminosità dell'immobile**
- Minima
  - Media
  - Massima
- Panoramicità dell'immobile**
- Minima
  - Media
  - Massima
- Funzionalità dell'immobile**
- Minima
  - Media
  - Massima
- Finiture dell'immobile**
- Minime
  - Medie /discrete
  - Massime
- Altro**

---

**B.1 \_IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c redatto in data 15 maggio 2023 a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, e dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

*"omissis"*

per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

*"omissis"*

per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

**CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO****CONFORMITA' URBANISTICA**

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si annotano lievi differenze nelle dimensioni interne di alcuni vani costruiti dell'unità immobiliare in oggetto rispetto quelle deducibili dalle planimetrie del progetto depositato. Inoltre, nel prospetto sud-est dell'edificio, nella porzione relativa al piano terra, si rileva la presenza del balcone con i gradini di accesso e il parapetto di delimitazione, non presenti nella documentazione progettuale depositata. Si rilevano anche le difformità relative alla posizione delle divisorie interne della cantina e del ripostiglio al piano interrato e alla presenza, posizione e alla fattura del gazebo/tettoia rilevata nella parte nord-ovest del giardino.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate riguardanti l'immobile in oggetto, anche mediante rimessa in pristino dei luoghi relativa alle piccole opere soggette a semplice comunicazione ( gazebo/tettoia), sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 3.500,00.

**Nota**

\* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative alla definizione dei balconi presenti al piano terra, alla presenza di gazebo/tettoia, le difformità relative alla posizione della recinzione tra il giardino esclusivo, parte nord-est, e lo scivolo comune e il giardino esclusivo, parte sud-est, e la proprietà adiacente, e alle modifiche per diversa disposizione interna della cantina al piano interrato.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, da effettuare a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia come da capitolo conformità urbanistica, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio \_ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 600,00.

**C\_ Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo con accesso, eseguito il 5 settembre 2023, l'immobile pignorato risulta abitato dai proprietari e dai loro familiari.

**Inquadramento della titolarità**

Sig. **"omissis"**  
 Nato a  
 II  
 In qualità di Proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà  
 in regime di separazione dei beni  
 C.F.  
 Residente a

Sig.ra **"omissis"**  
 Nata a  
 II  
 In qualità di Proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà  
 in regime di separazione dei beni  
 C.F.  
 Residente a

**Titolo di provenienza**

- Tipo di Atto	Atto di compravendita
- Notaio	Grasso Biondi Luigi
- Data Atto	09/07/2003
- Repertorio	90176
- Raccolta	15552
- Estremi Trascrizione	nn. 34767/21169 del 18/07/2003_ Brescia

 Quota di proprietà

Intera  
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari  
 per 1/2 in regime di separazione dei beni

**"omissis"**

per 1/2 in regime di separazione dei beni

**"omissis"** Nuda proprietà

No  
 Si

 Usufrutto

No  
 Si

Se trattasi di quote indicare i nominativi

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero L'immobile risulta occupato dai proprietari

Occupato L'immobile risulta occupato da persone diverse da proprietario

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

- Tipo di contratto  
 €/anno  
 Rata mensile  
 Durata in anni  
 Scadenza contratto  
 Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì  
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate

## D\_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

### Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

- da Titolo  
 apparenti

\_Passaggio impianti condominiali nella cantina

Vincoli

- No  
 Sì se Sì quali

Oneri

- No  
 Sì se Sì quali

Pesì

- No  
 Sì se Sì quali

Gravami

- No  
 Sì se Sì quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

\_ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Grasso Biondi Luigi, numero di repertorio 90177/15553, iscritta in data 18/07/2003 ai numeri 34768/8473, per euro 370.000,00 – importo capitale €185.000,00, durata anni 25, a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

\_ Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 08/05/2023 ai numeri 19795/13764, a seguito di atto giudiziario per Funzionario UNEP- Corte D'Appello di Brescia del 12/04/2023, numero di repertorio 2239, a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

\_ Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, formalità di riferimento iscrizione ai nn. 34768/8473 del 18/07/2003, per euro 370.000,00 – importo capitale €185.000,00 a favore di BANCA SELLA S.P.A. con sede in Biella (BI) C.F. 01709430027, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e **"omissis"**, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati

**\*Nota Sezione D**

Si procede alla rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 18/07/2003 ai nn.ri 34768/8473 a favore di BANCA SELLA S.P.A. C.F. 01709430027, attualmente il detentore del credito è BANCA SELLA S.P.A. con C.F. 02224410023

Aggiornato al 16/10/2023

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

**VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni. Il Condominio, essendo inferiore alle 10 unità, non ha un Regolamento Condominiale proprio.

Dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale (data verifica 08.09.2023), si rileva, che a carico dei proprietari dell'unità immobiliare in oggetto, di cui il valore millesimale risulta pari a 222,98/1000 millesimi, gravano le seguenti spese condominiali

_per l'esercizio anno 2022 (bilancio consuntivo)	euro 2.678,92
_per l'esercizio anno 2023 (bilancio preventivo)	euro 2.088,67
Totale spese condominiali	<u>euro 4.767,59</u>

**E. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato originario successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività DIA
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
- Altro
- Comunicazione di opere interne ex. art.26 legge n.47/85
- Permesso di Costruire in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità

Presente

- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata relativa al fabbricato

\_Concessione Edilizia in data 11 marzo 1987 n.41/87  
protocollo n.591/87

\_Pratica Edilizia n.16/85 volturata in data 26 maggio 1989

\_Concessione Edilizia in data 21 agosto 1990 C.E. 113/90

\_Comunicazione di opere interne ex. art.26 legge n.47/85  
del 8 luglio 1994 prot. n. 9138

\_Certificato di abitabilità in data 20 maggio 1993 P.N.  
6177/P

Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici\_ Comune di Mazzano

Data verifica urbanistica

31/08/2023 26/09/2023

**Situazione urbanistica** Strumento urbanistico

Vigente\_Variante al Piano di Governo del Territorio – Nuovo Documento di Piano, Variante al PdS e al PdR – Comune di Mazzano  
Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)  
Delibera di Consiglio Comunale n.14 del 09/04/2014

 Adottato Convenzione Urbanistica

No  
 Si se Si inserire gli estremi della Convenzione  
\_Convenzione Urbanistica stipulata il 10.11.1987  
repertorio Notaio Conti ai nn.ri 25377/8708,  
registrata a Brescia il 19.11.1987 al n.ro 8687  
trascritta a Brescia il 1.12.1987 ai nn.ri 19870/29415  
(Convenzione Urbanistica scaduta \_ art.5 –validità anni 20)

 Cessioni diritti edificatori

No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici

No  
 Si se Si quali

 Vincoli ambientali

No  
 Si se Si quali

 Vincoli paesaggistici

No  
 Si se Si quali

 Vincoli/altro

No  
 Si se Si quali

**Altro**

L'unità immobiliare principale, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso residenziale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano, in via Padre Marcolini n.111, Sez. NCT – Foglio 26 – Part. 130 – Sub. 16. La destinazione d'uso attuale è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole\_Tav 1b Rappresentazione cartografica uso del suolo) come appartenente alla Zona B edilizia residenziale consolidata e di completamento – SLP definita, normata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione che definisce:

*“ Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee che di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.*

*2 – Modalità di intervento*

*Nella zona "B" qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 7 delle presenti norme.”*

Nella Componente geologica, idrogeologica e sismica, Tav.6\_ Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano l'area del fabbricato risulta appartenente alla Classe 2\_Fattibilità con modeste limitazioni Area 2b –Aree pianeggianti a forte vocazione agricola per la presenza di suoli di buona qualità, individuata nel Scenario di pericolosità sismica locale– Amplificazione litologica come Z4a\_ Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali.

Nel Documento di Piano Classi di sensibilità paesistica l'area risulta appartenente alla Classe 3 –Sensibilità paesistica media. Nella Classificazione acustica del territorio comunale, l'area di interesse appartiene alla Classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale con i valori limite massimi di immissione 55 dB(A) diurno e 45 dB(A) notturno e i valori limite massimi di emissione 50 dB(A) diurno e 40 dB(A) notturno.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

## DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro: circa € 3.500,00.

**Nota**

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si annotano lievi differenze nelle dimensioni interne di alcuni vani costruiti dell'unità immobiliare in oggetto rispetto quelle deducibili dalle planimetrie del progetto depositato. Inoltre, nel prospetto sud-est dell'edificio, nella porzione relativa al piano terra, si rileva la presenza del balcone con i gradini di accesso e il parapetto di delimitazione, non presenti nella documentazione progettuale depositata. Si rilevano anche le difformità relative alla posizione delle divisorie interne della cantina e del ripostiglio al piano interrato e alla presenza, posizione e alla fattura del gazebo/tettoia rilevata nella parte nord-ovest del giardino.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate riguardanti l'immobile in oggetto, anche mediante rimessa in pristino dei luoghi relativa alle piccole opere soggette a semplice comunicazione (gazebo/tettoia), sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 3.500,00.

**Nota**

\* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

**Rispondenza catastale**

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano  
Via Padre Marcolini n.111

Appartamento

Sezione NCT	Foglio 26	Particella 130	Sub.16
Categoria A/3	Piano T-S1	Rendita €455,52	

Autorimessa

Sezione NCT	Foglio 26	Particella 130	Sub.9
Categoria C/6	Piano S1	Rendita €36,88	

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

07/08/2023

## DICHIAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 600,00.

**Nota**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le incongruenze relative alla definizione dei balconi presenti al piano terra, alla presenza di gazebo/tettoia, le difformità relative alla posizione della recinzione tra il giardino esclusivo, parte nord-est, e lo scivolo comune e il giardino esclusivo, parte sud-est, e la proprietà adiacente, e alle modifiche per diversa disposizione interna della cantina al piano interrato.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, da effettuare a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia come da capitolo conformità urbanistica, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 600,00.

**F\_ FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

**G\_ VALORE DEL BENE E I COSTI****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."*

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

\_della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;

\_delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia

\_dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente

\_della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

**Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti  
 Presenti

**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti  
 Presenti

**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.

 Sì 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. 2 comparabili  
 Sistema di Stima  
 MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili  
 Sistema di ripartizione  
 Analisi di regressione semplice con nr. dati campione  
 Analisi di regressione multipla con nr. dati campione  
 Altro Fonti indirette accreditate

**PROBRIXIA** Listino dei valori degli immobili sulla piazza di  
 Brescia e Provincia  
 rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia  
 Listino: Anno 2023

**OMI** Osservatorio del Mercato Immobiliare  
 Quotazioni immobiliari  
 Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2

 Finanziario

- Capitalizzazione diretta  
 Capitalizzazione finanziaria  
 Analisi del flusso di cassa scontato

 Dei costi**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato, per le categorie di immobili assimilabili all'immobile in oggetto, nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia.

Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto, i valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione 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 è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

**Agenzia Entrate \_**

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale ).*

**Osservatorio del Mercato Immobiliare \_ Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari \_ interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: Mazzano

Fascia/zona: Periferica/Produttivo-Residenziale (Ciliverghe)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Cappanoni industriali

Destinazione: Residenziale

**Stima \_ OMI**

Per un immobile "abitazioni civili" in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 950,00 a max € 1.200,00.

**PROBRIXIA**

Azienda speciale della Camera di Commercio\_ Borsa Immobiliare di Brescia

**Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022, relativo alle categoria di immobili assimilabili all'immobile in oggetto e alla zona di appartenenza.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto \_

*Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

*\_ubicazione e caratteristiche*

*\_descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

**PROBRIXIA**

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia  
rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2023

Comune: Mazzano

Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Ciliverghe

**Stima \_ PROBRIXIA**

Per un immobile "residenziale" collocabile tra la categoria "recente" e la categoria "agibile 1" il valore medio al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 990,00 a max € 1.330,00.

**RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 1.200,00 (milleduecento euro/00)

**CONCLUSIONE**

Nella determinazione del **"più probabile valore in libero mercato" \_valore commerciale**, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Superficie commerciale	mq 151,21 circa
Valore unitario	€/mq 1.200,00
Calcolo del valore:	mq 151,21 x €/mq 1.200,00 = arrotondato € 181.500,00
Il valore in libero mercato	€ 181.500,00

**DEDUZIONI**

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato\_ valore commerciale dell'immobile **€ 181.500,00**

Detratto	
Domanda di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 3.500,00
Domanda di regolarizzazione catastale	€ 600,00
<u>Spese condominiali</u>	<u>€ 4.767,59</u>
<b>Totale deduzioni</b>	<b>€ 8.867,59</b>

**Valore dell'immobile in libero mercato (arrotondato) € 172.700,00**

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 172.700,00

**IL VALORE DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Lo stato attuale del mercato immobiliare
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte

- 
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
  - Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
  - Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
  - Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:  
€ 172.700,00 x 0,90 = arrotondato € 155.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere **€ 155.500,00**

Data rapporto valutazione: 27/10/2023

F.to

Arch. Milena Veljkovic

## H\_ DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Milena Veljkovic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1784, 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 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.

Data rapporto valutazione: 27/10/2023

F.to

Arch. Milena Veljkovic

## I\_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Convenzione Urbanistica
11. Copia Certificato Notarile
12. Copia Atto di provenienza