

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 1/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	<ul style="list-style-type: none"><li>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Con sede in Piazza Salimbeni 3, Siena, P.iva 00884060526</li><li>FALLIMENTO CITMAN S.A.S. di Righetti Berardo Augusto &amp; C., P. iva 00300180171 con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia</li></ul>
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. ENRICO MORGANTE Con Studio in Via Teatro Filarmonico 5 - Verona C.F. MRGNRC52A29L781S
Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in Brescia, Via Tagliamento 4 OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in Pontevico (Bs)
Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021



Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 1 di 7**Descrizione sintetica: negozio al piano terraUbicazione: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 2, Pontevico (Bs)Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	1	D/8

Quota di proprietà:

OMISS/S SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede in PONTEVICO (BS), c.f. OMISS/S: Proprieta' per 1/1 derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 20/12/2013 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 110344 Sede TMJ Registrazione Volume 1T n. 48 registrato in data 02/01/2014 – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 2181.1/2014 - Pratica n. BS0009740 in atti dal 17/01/2014

Diritto di proprietà: piena proprietàDivisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobilePiù probabile valore in libero mercato: € **304.700,00**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **257.400,00**Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 12
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	10
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	10
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	10
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	11
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	12
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	12
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	13
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	15
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	16
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	17



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 27.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore *OMISS/Se OMISSIS*
- Il 02.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Pontevico si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontevico è stato espletato in data 22.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- **Provincia:** Brescia
- **Comune:** Pontevico
- **Via:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- **Civico:** n. 2
- **Zona:** **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**
- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**"

- **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di ampio negozio posto al piano terra e magazzino al piano primo con accesso da Via Marconi

- **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale e commerciale

- **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da ampio negozio posto al piano terra e magazzino al piano primo di un edificio residenziale edificato alla fine degli anni 70

- **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, edificato certamente prima del 22.02.1967 (data desunta dall'atto notarile del Notaio Piergiuseppe Ricca), è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente



intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono essendo chiaro che da anni ormai non viene utilizzato e non vengono eseguite le normali manutenzioni per consentirne un adeguato stato di conservazione. Sono evidenti infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione dei balconi e alcuni distacchi degli intonaci della facciata

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in stallo

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizioni nel breve/medio periodo



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare commerciale è disposta su un unico piano (piano terra) e vi si accede dalla pubblica via da una vetrina posta ad angolo tra Via Marconi e Via Servolta. L'unità ha inoltre un altro accesso secondario dal cortile interno

Si compone di ampio spazio ad "L" con vetrine lungo il lato fronte Via Marconi mentre finestre su Via Servolta

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono ormai da anni e in evidente degrado dovuto alla non esecuzione di nessun, benché minimo, intervento di manutenzione, che ne ha accentuato il deperimento.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali originali dell'immobile precisando che tutto quanto sopra descritto dovrebbe essere totalmente rimosso e ripristinato non essendo possibile recuperare nulla delle finiture descritte

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di modesta scelta commerciale su tutta la superficie del locale

I serramenti esterni sono in alluminio

Le pareti sono rifinite con intonaco al civile tinteggiate anche se in evidente stato di degrado

L'impianto di riscaldamento in passato assicurato da caloriferi e impianto ad aria i cui non funzionano.

L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante benché obsoleto e non rispondente alle vigenti normative

E' presente un piccolo bagno e due spogliatoi in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

**Confini:**

- ☐ Nord: aderenza con altro fabbricato e cortile interno
- ☐ Sud: Via Servolta
- ☐ Est: accesso carraio al cortile interno
- ☐ Ovest: Via Marconi

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 27.04.2022

X Desunto graficamente da:                      X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia





**Criterio di misurazione:**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 3
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Negoziato al piano terra	335,00	100,00%	335,00	
Magazzino al piano primo	230,00	50,00%	115,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>450,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO TERRENO
- ☐ ascensore: ☐ presente X assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 2 X w.c. X lavabo ☐ bidet ☐ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico ☐ vetustà del bagno (40 anni)

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento ☐ presente: vetustà X assente **si precisa che la caldaia attualmente installata non è funzionante e comunque non risponde alle vigenti normative**
- ☐ Condizionamento ☐ presente X assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente X assente
- ☐ Elettrico X presente: vetustà (40anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico X presente: vetustà (40 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Manutenzione fabbricato X minimo ☐ medio ☐ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare X minimo ☐ medio ☐ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta X non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento ☐ atmosferico X assente ☐ presente
- ☐ acustico X assente ☐ presente



- |   |                                 |                                   |                                  |                                  |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> elettromagnetico                     | X assente                       | <input type="checkbox"/> presente |                                  |                                  |
| <input type="checkbox"/> ambientale                           | X assente                       | <input type="checkbox"/> presente |                                  |                                  |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile |                                 | <input type="checkbox"/> minimo   | X medio                          | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> minimo | X medio                           | <input type="checkbox"/> Massimo |                                  |
| <input type="checkbox"/> panoramicità dell'immobile           | <input type="checkbox"/> minimo | X medio                           | <input type="checkbox"/> Massimo |                                  |
| <input type="checkbox"/> funzionalità dell'immobile           | X minimo                        | <input type="checkbox"/> medio    | <input type="checkbox"/> Massimo |                                  |
| <input type="checkbox"/> finiture dell'immobile               | X minimo                        | <input type="checkbox"/> medio    | <input type="checkbox"/> Massimo |                                  |



## 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X **Fabbricato precedente al 01/09/1967:** L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato al certamente in data anteriore al 01.09.1967. Unica concessione edilizia in cui compare, seppure parzialmente l'unità immobiliare oggetto di valutazione è la concessione edilizia n° 397/1999 del 20.01.1970 relativa peraltro a soprizzo di fabbricato con creazione di locali al piano primo. In detta pratica la rappresentazione grafica dell'immobile, sul lato di via Marconi, è nettamente difforme allo stato attuale in quanto le finestre/vetrine sono in posizione diversa da quanto effettivamente presente oltre che alla distribuzione interna del piano primo nel quale non sono presenti partizioni

- Situazione urbanistica:

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'

Circa la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sopra evidenziate si rileva che le difformità interne sono regolarizzabili attraverso la presentazione presso i competenti uffici comunale di pratica di aggiornamento che rappresenti correttamente lo stato distributivo interno e di facciata. La regolarizzazione delle opere in questione, trattandosi di pratica edilizia in sanatoria, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, **stimati in circa € 10.000,00 comprensivi di pratiche tecniche**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA****la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**

- 4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	1	D/8			3.615,20

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **NON CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.



Il costo dell'aggiornamento catastale si può indicare in complessivi € 200,00+fiscali pari a complessivi **€ 256,20**  
**oltre a € 50,00 per diritti catastali**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDERIA CATASTALE**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile**

##### **• 4.3 Verifica della titolarità**

##### **Titolo di provenienza:**

OM/SS/S SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in Pontevico (Bs), c.f. OM/SS/S risulta essere proprietaria per 1/1 in ragione di atto per mutamento di denominazione – volture societarie del 20/12/2013 pubblico ufficiale Grasso Biondi Luigi sede Brescia (bs) repertorio n. 110344 sede tm registrazione volume 1t n. 48 registrato in data 02/01/2014 – mutamento di denominazione di impresa nota presentata con modello unico n. 2181.1/2014 - pratica n. bs0009740 in atti dal 17/01/2014

##### **Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 8459 Registro Generale 14422 Pubblico ufficiale ANNARUMMA GIUSEPPE Repertorio 86846/21231 del 01/03/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
- TRASCRIZIONE del 03/01/2014 - Registro Particolare 100 Registro Generale 128 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 110344/25698 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- ISCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 6628 Registro Generale 40811 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2955/2217 del 15/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 6626 Registro Generale 10404 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 611 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere libero



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono inoltre da considerarsi a carico dell'acquirente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione per complessivi **€ 10.306,20** così ripartiti

- regolarizzazione urbanistica **€ 10.000,00**
- regolarizzazione catastale **€ 306,20**

**sommano complessivi € 10.306,20**

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Negozi	€ 700,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	1	D/8			3.615,20
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 450,00			€ 700,00		€ 315.000,00		

- Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 10.306,20**

- Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 315.000,00**

il deprezzamento è pari a **€ 10.306,20**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 304.693,80**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 304.700,00**

- Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 267.750,00**

il deprezzamento è pari a **€ 10.306,20**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 257.443,50**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 257.400,00**





9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

**DICHIARA**

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

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Disegni desunti da pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 2/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	<ul style="list-style-type: none"><li>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Con sede in Piazza Salimbeni 3, Siena, P.iva 00884060526</li><li>FALLIMENTO CITMAN S.A.S. di Righetti Berardo Augusto &amp; C., P. iva 00300180171 con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia</li></ul>
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. ENRICO MORGANTE Con Studio in Via Teatro Filarmonico 5 - Verona C.F. MRGNRC52A29L781S
Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS
Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021



Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 2 di 7**

Descrizione sintetica: appartamento al piano secondo con lavanderia al piano terra comune con altra unità immobiliare e area urbana al piano terra oltre a area ricompresa nella cinta del fabbricato identificata come "seminativo" (mappale 621)

Ubicazione: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 2, Pontevico (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	4	A/2 classe 5 (abitazione di tipo civile)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	9	AREA URBANA MQ. 246,00

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
	20	621		SEMINATIVO classe 1 MQ. 210,00

Quota di proprietà:

**PER L'APPARTAMENTO**

LA OMISSIS, Sede in OMISSIS, c.f. 03045130980: Proprietà per 1/1 derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 20/12/2013 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 110344 Sede TMJ Registrazione Volume 1T n. 48 registrato in data 02/01/2014 – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 2181.1/2014 - Pratica n. BS0009740 in atti dal 17/01/2014

Diritto di proprietà: piena proprietà

**PER L'AREA URBANA**

Quota di proprietà:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/5
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/5



- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 7/60
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 17/120
- OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 17/120
- OMISSIS Sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 8/12

**PER L'AREA ESTERNA SEMINATIVO (MAPPALE 621)**

Quota di proprietà:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/4
- OMISSIS nata a OMISSIS (BS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/4
- OMISSIS nata a BRESCIA (BS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/4
- OMISSIS nata a BRESCIA (BS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS: Proprietà per 1/4

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 226.200,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 192.000,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 12
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	6
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	6
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	8
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	11
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	11
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	12
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	12
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	14
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	16
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	17
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	19
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	20
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	21





## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 27.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore OMISSIS e OMISSIS
- Il 02.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Pontevico si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontevico è stato espletato in data 22.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- **Provincia:** Brescia
- **Comune:** Pontevico
- **Via:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- **Civico:** n. 2
- **Zona:** **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**
- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Le unità immobiliare sono inserite in contesto urbanistico definito "Zona **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**"

- **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e di area urbana di proprietà costituendo giardino

- **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale

- **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale edificato alla fine degli anni 70 e di un terreno senza alcuna potenzialità edificatoria a corredo dei fabbricati principali limitrofi

- **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, edificato certamente prima del 22.02.1967 (data desunta dall'atto notarile del Notaio Piergiuseppe Ricca), è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente



intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono essendo chiaro che da anni ormai non viene abitato e non vengono eseguite le normali manutenzioni per consentirne un adeguato stato di conservazione. Sono evidenti infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione dei balconi e alcuni distacchi degli intonaci della facciata

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in stallo

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizione nel breve/medio periodo



**3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano secondo) e vi si accede attraverso un ampio vano scala comune ad altre unità immobiliari appartenenti alle stesse proprietarie.

Si compone di ampio soggiorno, cucina indipendente, zona pranzo, ampio soggiorno, n° 5 disimpegni, n° 3 camere da letto, n° 2 bagni e stanza stireria. Accessorio esclusivo sono due balconi con accesso dal soggiorno. Al piano terra locale lavanderia comune con altra unità immobiliare (sub 3)

Le finiture dell'immobile risultano di modesta fattura frutto dell'ultimo intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1976:

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono e in evidente degrado dovuto alla non esecuzione di nessun, benchè minimo, intervento di manutenzione, che ne ha accentuato il deperimento. Non è stato possibile accedere in alcune stanze stante l'assoluto degrado dell'immobile

Di seguito si riportano le caratteristiche principali originali dell'immobile precisando che tutto quanto sopra descritto dovrebbe essere totalmente rimosso e ripristinato non essendo possibile recuperare nulla delle finiture descritte

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di modesta scelta commerciale in tutti i locali ad eccezione delle camere che sono pavimentate in parquet e dei bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata.

I serramenti sono in legno con doppio vetro con oscuramento assicurato da tapparelle.

Le pareti sono rifinite con intonaco al civile tinteggiate

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio; la caldaia installata che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere funzionante e non rispondente alle vigenti normative e pertanto se ne dovrà considerare la sua sostituzione.

L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante benché obsoleto e non rispondente alle vigenti normative

Sono presenti due bagni: uno è in apparente buono stato di conservazione; il secondo posto in lato Ovest è totalmente distrutto e da ristrutturare

Non è stato possibile accedere al giardino identificato con i mappali 47 sub 9 e mappale 621 in quanto le esecutrate non sono più in possesso delle chiavi di accesso al cancello e alla unità immobiliare. L'area è comunque visibile dall'esterno dell'edificio.

**Confini:**

- ☐ Nord: Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- ☐ Sud: distacco con edifici residenziali
- ☐ Est: distacco con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio



☐ Ovest: Via Marconi

### Consistenza:

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

☐ Rilievo ☒ Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario:Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 27.04.2022

X Desunto graficamente da: X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

### Criterio di misurazione:

X SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà:

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 3
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Abitazione al piano primo	290,00	100,00%	290,00	
Terrazza e balcone esclusivi	12,70	25,00%	3,17	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>293,17</b>

☐ livello di piano: PIANO PRIMO

☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)

☐ servizi igienici n° 2 X w.c. X lavabo X bidet X doccia

☐ doccia con idromassaggio X vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio  
☐ scaldabagno elettrico X vetustà del bagno (40 anni)

### Impianti in dotazione:

☐ Riscaldamento X presente: vetustà (25 anni) ☐ assente **si precisa che la caldaia attualmente installata non e' funzionante e comunque non risponde alle vigenti normative**

☐ centralizzato X autonomo

alimentazione:

X metano ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico

☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento

elementi radianti:



X radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro☐ Condizionamento ☐ presente X assente☐ totale ☐ parziale☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente X assente☐ Elettrico X presente: vetustà (40anni) ☐ assente☐ Idraulico X presente: vetustà (40 anni) ☐ assente☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) X assente☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) X assente☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) X assente☐ Manutenzione fabbricato X minimo ☐ medio ☐ Massimo☐ Manutenzione unità immobiliare X minimo ☐ medio ☐ Massimo☐ Classe energetica ☐ Classe desunta X non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento☐ Inquinamento ☐ atmosferico X assente ☐ presente☐ acustico X assente ☐ presente☐ elettromagnetico X assente ☐ presente☐ ambientale X assente ☐ presente☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo☐ funzionalità dell'immobile X minimo ☐ medio ☐ Massimo☐ finiture dell'immobile X minimo ☐ medio ☐ Massimo

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 9
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Aree urbane	246,00	100,00%	246,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>246,00</b>

☐ livello di piano: PIANO TERRA

		Foglio 20	Mappale 621	Seminativo cl. 1
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
seminativo	210,00	100,00%	210,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>210,00</b>

□ livello di piano: PIANO TERRA

#### 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### • 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X **Fabbricato precedente al 01/09/1967:** L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato al certamente in data anteriore al 01.09.1967. E' stato fatto oggetto di ripetute pratiche edilizia di ristrutturazione di cui l'ultima riferita alla unità immobiliare oggetto di valutazione è la n° 1480 del 18.06.1976; l'area adibita a giardino è pertinente al fabbricato realizzato

Si precisa che l'unità immobiliare non risulta essere conforme alle risultanze delle tavole unite alla pratica edilizia sopra richiamata. In particolare sono state rilevate modeste difformità nella distribuzione interna.

##### Situazione urbanistica:

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'

Circa la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sopra evidenziate si deve distinguere quanto segue:

- le difformità interne sono regolarizzabili attraverso la presentazione presso i competenti uffici comunale di pratica di aggiornamento che rappresenti correttamente lo stato distributivo interno. La regolarizzazione delle opere in questione, trattandosi di pratica edilizia in sanatoria, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, **stimati in circa € 1.500,00 comprensivi di spese tecniche**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

**la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa mentre il giardino risulta essere conforme e regolare**



#### • 4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	4	A/2	5^	VANI 13	805,67
Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	consistenza		
NCT	20	47	9	F/1	Mq 246,00		
Sezione	Foglio	Particella	categoria	classe	consistenza	Rendita RD €	Rendita RA €
	20	621	Seminativo	1	Mq 210,00	2,01	1,74

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **NON CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

Il costo dell'aggiornamento catastale si può indicare in complessivi € 200,00+fiscali pari a complessivi **€ 256,20 oltre a € 50,00 per diritti catastali**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile mentre il giardino risulta essere conforme e regolare**

#### • 4.3 Verifica della titolarità

**Titolo di provenienza:**

PER L'APPARTAMENTO:

LA FILANDA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in Pontevico (Bs), c.f. 03045130980 risulta essere proprietaria per 1/1 in ragione di atto per mutamento di denominazione – voltture societarie del 20/12/2013 pubblico ufficiale Grasso Biondi Luigi sede Brescia (bs) repertorio n. 110344 sede tm registrazione volume 1t n. 48 registrato in data 02/01/2014 – mutamento di denominazione di impresa nota presentata con modello unico n. 2181.1/2014 - pratica n. bs0009740 in atti dal 17/01/2014

PER IL GIARDINO MAPPALE 47 SUB 9

- MARTINELLI Pietro, nato a SAN MICHELE SALENTINO (BR) il 14/01/193 c.f. MRTPTR38A14I045R:



Proprietà per 1/5 derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2006 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 100289 - UU Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 168 n. 23 registrato in data 28/09/2007 - SUCC. TEST. MARTINELLI ANNA Voltura n. 26183.3/2007 - Pratica n. BS0505677 in atti dal 26/11/2007

- PASINI Ermida nata a VALLIO TERME (BS) il 06/07/1940, c.f. PSNRMD40L46L626Y: Proprietà per 1/5 derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2006 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 100289 - UU Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 168 n. 23 registrato in data 28/09/2007 - SUCC. TEST. MARTINELLI ANNA Voltura n. 26183.3/2007 - Pratica n. BS0505677 in atti dal 26/11/2007
- RIGHETTI Berardo nato a BRESCIA (BS) il 08/07/1937, c.f. RGHBRD37L08B157Z: Proprietà per 7/60 derivante da Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13132.3/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 21/05/2009
- RIGHETTI Laura nata a BRESCIA (BS) il 26/11/1965, c.f. RGHLRA65S66B157W: Proprietà per 17/120 derivante da Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13132.3/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 21/05/2009
- RIGHETTI Patrizia nata a BRESCIA (BS) il 16/10/1964, c.f. RGHPRZ64R56B157T: Proprietà per 17/120 derivante da Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13132.3/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 21/05/2009
- RSA REAL ESTATE S.A.S. DI RIGHETTI BERARDO AUGUSTO & C. Sede in PONTEVICO (BS), c.f. 03168290983: Proprietà per 8/12 derivante da Atto del 02/12/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 105122 registrato in data - SCISSIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 31875.2/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 18/12/2009

PER IL GIARDINO MAPPALE 621

- MARTINELLI Pietro, nato a SAN MICHELE SALENTINO (BR) il 14/01/193 c.f. MRTPTR38A14I045R: Proprietà per 1/4 derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2006 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 100289 - UU Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 168 n. 23 registrato in data 28/09/2007 - SUCC. TEST. MARTINELLI ANNA Voltura n. 26183.3/2007 - Pratica n. BS0505677 in atti dal 26/11/2007
- PASINI Ermida nata a VALLIO TERME (BS) il 06/07/1940, c.f. PSNRMD40L46L626Y: Proprietà per 1/4 derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/10/2006 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 100289 - UU Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 168 n. 23 registrato in data 28/09/2007 - SUCC. TEST. MARTINELLI ANNA Voltura n. 26183.3/2007 - Pratica n. BS0505677 in atti dal 26/11/2007





- RIGHETTI Laura nata a BRESCIA (BS) il 26/11/1965, c.f. RGHLRA65S66B157W: Proprietà per 1/4 derivante da Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13132.3/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 21/05/2009
- RIGHETTI Patrizia nata a BRESCIA (BS) il 16/10/1964, c.f. RGHPRZ64R56B157T: Proprietà per 1/4 derivante da Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13132.3/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 21/05/2009

**Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

**PER L'APPARTAMENTO:**

- TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 8459 Registro Generale 14422 Pubblico ufficiale ANNARUMMA GIUSEPPE Repertorio 86846/21231 del 01/03/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
- TRASCRIZIONE del 03/01/2014 - Registro Particolare 100 Registro Generale 128 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 110344/25698 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- ISCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 6628 Registro Generale 40811 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2955/2217 del 15/09/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 09/03/2021 - Registro Particolare 6626 Registro Generale 10404 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 611 del 29/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**PER IL GIARDINO MAPPALE 47 SUB 9**

- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13132 Registro Generale 21586 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 13626 Registro Generale 22511 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104404/22297 del 19/05/2009 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI



SOCIETA'

- TRASCRIZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 28821 Registro Generale 48883 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 16735 del 12/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 18/12/2009 - Registro Particolare 31875 Registro Generale 54051 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 105122/22682 del 02/12/2009 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE
- TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 33130 Registro Generale 52473 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 10844/2011 del 06/12/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- ISCRIZIONE del 30/12/2011 - Registro Particolare 11376 Registro Generale 54338 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 107803/24273 del 22/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 08/08/2018 - Registro Particolare 23650 Registro Generale 36804 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7388 del 11/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PER IL GIARDINO MAPPALE 621

- TRASCRIZIONE del 17/09/1990 - Registro Particolare 18115 Registro Generale 26125 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/2042 del 27/09/1989 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 13/03/1996 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 8183 Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 62225 del 21/02/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 29884 Registro Generale 49558 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/168 del 01/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13132 Registro Generale 21586 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE



- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere libero

**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sono inoltre da considerarsi a carico dell'acquirente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione per complessivi **€ 1.806,20** così ripartiti

- regolarizzazione urbanistica **€ 1.500,00**
- regolarizzazione catastale **€ 306,20**

**sommano complessivi € 1.806,20**

**6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Residenziale: case di civile abitazione	€ 700,00

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Area urbana	€ 50,00

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Seminativo classe 1	€ 50,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	4	A/2	5 <sup>^</sup>	13	805,67
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
Mq. 293,17			€ 700,00		€ 205.219,00		

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	consistenza
NCT	20	47	9	F/1	MQ 246
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €
mq.246,00			€ 50,00		€ 12.300,00

Sezione	Foglio	Particella	categoria	classe	consistenza	Rendita RD €	Rendita RA €
	20	621	Seminativo	1	Mq 210,00	2,01	1,74
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
Mq. 210,00			€ 50,00		€ 10.500,00		

• **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 1.806,20**

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 228.019,00**

il deprezzamento è pari a **€ 1.806,20**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 226.212,80**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 226.200,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing



per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 193,816,15**

il deprezzamento è pari a **€ 1.806,20**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **192.009,95**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 192.000,00**

#### 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia:

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

#### DICHIARA

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

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Disegni desunti da pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali





# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 3/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	<ul style="list-style-type: none"><li>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Con sede in Piazza Salimbeni 3, Siena, P.iva 00884060526</li><li>FALLIMENTO CITMAN S.A.S. di Righetti Berardo Augusto &amp; C., P. iva 00300180171 con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia</li></ul>
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. ENRICO MORGANTE Con Studio in Via Teatro Filarmonico 5 - Verona C.F. MRGNRC52A29L781S
Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
Esecutato:	<i>omissis</i> c.f. <i>omissis</i> <i>omissis</i> c.f. <i>omissis</i> residenti in <i>omissis</i> <i>omissis</i> c.f. <i>omissis</i> con sede <i>omissis</i>
Intervenuti alla data di stima	<i>omissis</i> - <i>omissis</i>
Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021



Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 3 di 7**

Descrizione sintetica: Capannone artigianale/industriale, unità commerciali e appartamento e aree urbane poste al piano terra

Ubicazione: Via strada Francesca secondo Tronco SNC, Pontevico (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	25	436	1	D/7
NCT	25	436	2	D/8
NCT	25	436	3	D/8
NCT	25	436	4	A/3

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
NCT	25	384	SEM. IRIGUO CL. 1	MQ. 4148
NCT	25	385	SEM. IRIGUO CL. 1	MQ. 33

Quota di proprietà:

*omissis*, Sede in *omissis*, c.f. *omissis*: Proprieta' per 1/1 derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 20/12/2013 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 110344 Sede TMJ Registrazione Volume 1T n. 48 registrato in data 02/01/2014 – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 2181.1/2014 - Pratica n. BS0009740 in atti dal 17/01/2014

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **6.147.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): **€ 5.223.400,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 13
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	13
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	13
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	14
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	15
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	15
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	15
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	16
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	18
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	19
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	20



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 27.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore *omissis omissis*
- il 02.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Pontevico si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontevico è stato espletato in data 22.06.2022 e successivo accesso il 08.07.2022
- in data 20.04.2022 è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

**Localizzazione**

- ☐ **Provincia:** Brescia
- ☐ **Comune:** Pontevico
- ☐ **Via:** Via strada Francesca secondo Tronco
- ☐ **Civico:** n. SNC
- ☐ **Zona:** **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**
- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono inserite in contesto urbanistico definito "D2 – Tessuto a destinazione industriale prevalente" Sono ammesse tutte le categorie d'intervento Sono ammessi i pergolati secondo quanto previsto dalla lettera j comma 4 del precedente art. 6. Destinazioni principali Funzione produttiva. Destinazioni complementari e compatibili Tutte quelle definite al punto C comma 7 del precedente art. 7 con esclusione della media distribuzione. Per le unità produttive esistenti su lotti con SF superiore a 5.000 mq è ammessa la funzione commerciale superficie di vendita pari al 15% della SIp ammessa purchè non sia il risultato della somma di più esercizi di media distribuzione. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA  $U_f = 60\%$  per interventi di ristrutturazione che prevedono la totale demolizione e ristrutturazione  $U_f = 60\%$  o uguale all'esistente se superiore, per tutti gli altri interventi Incremento 15% SLP per le attività esistenti oltre l'indice di zona alla data del 17/10/2012 RAPPORTO DI COPERTURA  $R_c = 50\%$  o uguale all'esistente se superiore RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO  $R_p = 20\%$  del lotto ALTEZZA MASSIMA  $H = m\ 15,00$  o uguale all'esistente se superiore DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ  $D_c = 5\ m$  fermo restando quanto definito all'art. 6 DISTANZA DALLE STRADE Come da art. 6 punto "Ds = distanza dalle strade" DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA  $D_z = 5\ m$  o  $H/2$  DISTANZE TRA EDIFICI  $D_e = 10\ m$  per pareti finestrate

- **L'UNITÀ IMMOBILIARE MAPPALE 385** è inserita in contesto urbanistico definito "D – aree a destinazione industriale prevalente in piani attuativi approvati" Sono ammesse tutte le categorie d'intervento Sono ammessi i



pergolati secondo quanto previsto dalla lettera j comma 4 del precedente art. 6. Destinazioni principali Funzione produttiva. Destinazioni complementari e compatibili Tutte quelle definite al punto C comma 7 del precedente art. 7 con esclusione della media distribuzione. Per le unità produttive esistenti su lotti con SF superiore a 5.000 mq è ammessa la funzione commerciale superficie di vendita pari al 15% della SIp ammessa purchè non sia il risultato della somma di più esercizi di media distribuzione. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA  $U_f = 60\%$  per interventi di ristrutturazione che prevedono la totale demolizione e ristrutturazione  $U_f = 60\%$  o uguale all'esistente se superiore, per tutti gli altri interventi Incremento  $15\%$  SLP per le attività esistenti oltre l'indice di zona alla data del 17/10/2012 RAPPORTO DI COPERTURA  $R_c = 50\%$  o uguale all'esistente se superiore RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO  $R_p = 20\%$  del lotto ALTEZZA MASSIMA  $H = m\ 15,00$  o uguale all'esistente se superiore DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ  $D_c = 5\ m$  fermo restando quanto definito all'art. 6 DISTANZA DALLE STRADE Come da art. 6 punto "Ds = distanza dalle strade" DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA  $D_z = 5\ m$  o  $H/2$  DISTANZE TRA EDIFICI  $D_e = 10\ m$  per pareti finestrate

- **L'UNITÀ IMMOBILIARE MAPPALE 384** è inserita in contesto urbanistico definito "tessuto consolidato Orti e frutteti in ambito urbano Descrizione Sono aree intercluse e coltivate in ambito urbano rimaste estranee al processo di trasformazione ed urbanizzazione. Obiettivo Preservarne lo stato. Modalità di intervento Non è ammessa alcuna alterazione né trasformazione edificatoria dello stato dei luoghi.

□ **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di ampio grande edificio a destinazione industriale/artigianale con annesse due unità immobiliari a destinazione commerciale e appartamento e di aree a verde o parzialmente pavimentate

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso industriale/artigianale, residenziale e commerciale e di aree inserite in contesto urbanistico produttivo la cui destinazione è stata definita dal PGT vigente del Comune di Pontevico

□ **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da edificio commerciale/industriale edificato nel 2003 in zona a prevalenza destinazione artigianale/industriale

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, realizzato con struttura mista prefabbricata/cemento armato e parziali tamponamenti in muratura su presenta come ampia pianta di forma a "L". Al piano terra trovano collocazione gli spazi per l'attività artigianale (oggi vi è insediata una attività di ricambistica auto e accessori vari) e la zona uffici; sul fronte principale (nord) è ubicato uno spazio a destinazione commerciale con ampie vetrine; al piano primo trova collocazione una parte degli uffici, un appartamento ad uso abitativo del custode e altra unità commerciale espositiva

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso



potrebbe interessare in caso di vendita è un privato o società interessata a investimento immobiliare

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizione nel breve/medio periodo

<b>3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE</b>
---

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare artigianale è disposta su un unico piano (piano terra) e vi si accede dal cortile al piano terra comune con le altre unità immobiliari che compongono l'immobile. La struttura è realizzata con elementi prefabbricati ad eccezione della zona uffici realizzata con sistema tradizionale (muratura portante e solai in latero-cemento). Le pareti che delimitano la zona uffici del piano terra sono realizzate con strutture in alluminio/vetro e pannelli ciechi. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Sono preseti impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria; l'impianto elettrico è conforme alle norme vigenti. La zona produttiva invece ha finiture consone alla attività che vi si svolge: pavimenti in cemento liscio, intonaci al civile, impianto di illuminazione con canaline. Al piano primo in due distinte posizioni accessibili con scale interne si trovano la centrale termica che alimenta l'intero fabbricato e una sala riunioni. Le porte di accesso alla unità artigianale sono in metallo. Le finiture esterne sono di buona fattura (tinteggiatura per la parte prefabbricata, finitura ad intonaco colorato per la zona uffici).

Sempre al piano terra trova collocazione un ampio spazio commerciale adibito a vendita e servizio igienico ad uso del personale. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona scelta commerciale con posa a scacchiera, il solaio è controsoffittato con lastre di cartongesso che creano abbassamenti ove sono ubicati gli impianti tecnologici (illuminazione e raffreddamento/riscaldamento). I serramenti sono in alluminio con vetri termici.

Al piano primo, lato nord, si trova altra unità immobiliare a destinazione commerciale di maggiore superficie rispetto a quella del piano terra. Anche qui è presente un piccolo Wc oltre che piccola saletta ad uso ufficio. L'unità immobiliare ha accesso sia autonomo (da corpo scala a chiocciola di ampie dimensioni posta in lato nord) che mediante ascensore e scale che la collegano con il piano terra. Le finiture sono pressoché simili a quelle della unità commerciale al piano terra ad eccezione del pavimento della zona espositiva che è realizzato con parquet di buona fattura

Al piano primo, a cui si accede da scala esterna indipendente, è ubicato un piccolo appartamento ammesso dal





punto di vista urbanistico in quanto alloggio del custode della struttura. L'unità immobiliare è composta da soggiorno con angolo cottura, n° 2 camere da letto, corridoio e bagno. Le finiture sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati in piastrelle identiche a quelle utilizzate per l'unità immobiliare commerciale dle piano terra, pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati: acqua calda e riscaldamento sono assicurati da caldaia autonoma con funzionamento a gas e caloriferi in acciaio. Le finestre sono in alluminio senza scuri o tapparelle.

Il mappale 384 configura un ampio appezzamento di terreno pianeggiante cintato la cui funzione urbanistica è di mitigazione di impatto tra la zona produttiva e una limitrofa zona residenziale

Il mappale 385 configura una piccola porzione di area inserita in contesto produttivo la cui funzione potrebbe essere stata prevista per la realizzazione di cabina elettrica futura

#### Confini:

- ☐ Nord: Strada francescal
- ☐ Sud: distacco con terreni a destinazione industriale e zona agricola (per i terreni)
- ☐ Est: accesso carraio al cortile interno e zona produttiva (per i terreni)
- ☐ Ovest: terreno non produttivo e zona residenziale (per i terreni)

#### Consistenza:

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario:Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 27.04.2022

X Desunto graficamente da:                    X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

#### Criterio di misurazione:

X SEL - Superficie Esterna Lorda

#### Calcolo superfici di proprietà:

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

		Foglio NCT/25	Mappale 436	Subalterno 1
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Attività industriale/artigianale al piano terra comprensiva di zona uffici	5500,00	100,00%	5500,00	
spogliatoio al piano primo	177,00	100,00%	177,00	
Sala riunioni al piano primo	82,00	100,00%	82,00	



Centrale termica al piano terra	40,00	50,00%	20,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>5779,00</b>

☐ livello di piano: PIANO TERRENO e PRIMO

☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)

☐ servizi igienici n° 6 blocchi divisi sui piani ☒ w.c. ☒ lavabo ☐ bidet ☒ doccia

☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio

☐ scaldabagno elettrico ☒ vetustà del bagno (20 anni)

#### Impianti in dotazione:

☐ Riscaldamento ☒ presente: vetustà 20 anni ☐ assente

☐ Condizionamento ☒ presente: vetustà 20 anni ☐ assente

☐ totale ☐ parziale

☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente

☐ Elettrico ☒ presente: vetustà (20anni) ☐ assente

☐ Idraulico ☒ presente: vetustà (20 anni) ☐ assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente

☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente

☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente

☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ Classe energetica ☐ Classe desunta ☒ non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei 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 ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

☐ finiture dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

		Foglio NCT/25	Mappale 436	Subalterno 2
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.



Attività commerciale al piano terra	415,00	100,00%	415,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>415,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO TERRENO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 1 X w.c. X lavabo ☐ bidet X doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico X vetustà del bagno (20 anni)

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento X presente: vetustà 20 anni ☐ assente
- ☐ Condizionamento X presente: vetustà 20 anni ☐ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico X presente: vetustà (20anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico X presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta X non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento ☐ atmosferico X assente ☐ presente
- ☐ acustico X assente ☐ presente
- ☐ elettromagnetico X assente ☐ presente
- ☐ ambientale X assente ☐ presente
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo

		Foglio NCT/25	Mappale 436	Subalterno 3
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.



Attività commerciale al piano primo	550,00	100,00%	550,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>550,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO PRIMO
- ☐ ascensore: ☒ presente ☐ assente ☐ vetustà dell'ascensore (20 anni)
- ☐ servizi igienici n° 1 ☒ w.c. ☒ lavabo ☐ bidet ☒ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico ☒ vetustà del bagno (20 anni)

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento ☒ presente: vetustà 20 anni ☐ assente
- ☐ Condizionamento ☒ presente: vetustà 20 anni ☐ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico ☒ presente: vetustà (20anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico ☒ presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta ☒ non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei 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 ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo

		Foglio NCT/25	Mappale 436	Subalterno 4
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.



Appartamento al piano primo	82,00	100,00%	82,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>82,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO PRIMO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 2 ☒ w.c. ☒ lavabo ☒ bidet ☐ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☒ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico ☐ vetustà del bagno (20 anni)

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento ☒ presente: vetustà 20 anni ☐ assente
- ☐ Condizionamento ☐ presente ☒ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico ☒ presente: vetustà (20anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico ☒ presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta ☒ non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei 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 ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo



destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Semin.irrig. (f.1mapp.384)	4148,00	100,00%	4148,00	
Semin.irrig. (f.1mapp.385)	33,00	100,00%	33,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>4181,00</b>

**Caratteristiche qualitative:**

trattasi di terreno agricolo pianeggiante sufficientemente irrigabile

**4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

- 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato a seguito del rilascio di concessione edilizia n° 4/2003 del 25.07.2003 ed ha ottenuto agibilità in data 21.10.2011 a seguito del rilascio di provvedimento con n° 15235. Dalla verifica in sito è emersa una difformità di facciata riferita al prospetto EST ove sono presenti le finestre del piano primo in posizione differente rispetto a quanto approvato (sul fronte EST sono presenti 6 finestre in posizione sovrapposta a quelle del piano terra anziché 5 come indicate nelle tavole grafiche.

**Situazione urbanistica:**

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona urbanistico definito "D2 – TESSUTO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE PREVALENTE"

Circa la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sopra evidenziate si rileva che le difformità interne sono regolarizzabili attraverso la presentazione presso i competenti uffici comunale di pratica di aggiornamento che rappresenti correttamente lo stato distributivo interno e di facciata. La regolarizzazione delle opere in questione, trattandosi di pratica edilizia in sanatoria, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, **stimati in circa € 5.000,00 comprensivi di pratiche tecniche**

Presso il comune di Pontevico è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica che classifica i terreni oggetto di valutazione in zona D2 – Tessuto a destinazione industriale prevalente" per il mappale 385 e "Aree a verde e di permeabilità ecologica – F/VI - verde pubblico con funzione di arredo, mitigazione e connessione ecologica" per il mappale 384

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



**DICHIARA**

**la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa mentre le aree scoperte sono conformi e regolari**

• **4.2 Rispondenza catastale**

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	25	436	1	D/7			30.258,00
NCT	25	436	2	D/8			3.078,00
NCT	25	436	3	D/8			4.180,00
NCT	25	436	4	A/3	3	3,5	180,76

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, **ESCLUSIVAMENTE PER I SUB 1 E 4**, le stesse risultano essere **NON CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

Il costo dell'aggiornamento catastale si può indicare in complessivi € 500,00+fiscali pari a complessivi **€ 640,50 oltre a € 100,00 per diritti catastali**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	R. DOMINICALE	R. AGRARIO
NCT	25	384	Semin. Irrig. Classe 1	4148	<b>€ 35,55</b>	<b>€ 44,99</b>
NCT	25	385	Semin. Irrig. Classe 1	33	<b>€ 0,28</b>	<b>€ 0,36</b>

Dalla verifica delle planimetrie catastali non risultano essere presenti difformità

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile mentre le aree scoperte sono conformi e regolari**



• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

*omissis*, sede *omissis*, c.f. *omissis* risulta essere proprietaria per 1/1 in ragione di atto per mutamento di denominazione – volture societarie del 20/12/2013 pubblico ufficiale Grasso Biondi Luigi sede Brescia (bs) repertorio n. 110344 sede tm registrazione volume 1t n. 48 registrato in data 02/01/2014 – mutamento di denominazione di impresa nota presentata con modello unico n. 2181.1/2014 - pratica n. bs0009740 in atti dal 17/01/2014

**Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 8459 Registro Generale 14422 Pubblico ufficiale ANNARUMMA GIUSEPPE Repertorio 86846/21231 del 01/03/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
- TRASCRIZIONE del 03/01/2014 - Registro Particolare 100 Registro Generale 128 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 110344/25698 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/03/2018 - Registro Particolare 8263 Registro Generale 13008 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1113/2018 del 02/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere libero

<b>5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>
---

Sono inoltre da considerarsi a carico dell'acquirente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione per complessivi **€ 5.740,50** così ripartiti

- regolarizzazione urbanistica **€ 5.000,00**
- regolarizzazione catastale **€ 740,50**

**sommano complessivi € 5.740,50**

<b>6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>
--

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri





## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Attività artigianale/industriale SUB 1	€ 900,00
Attività commerciale SUB 2	€ 900,00
Attività commerciale SUB 3	€ 900,00
Appartamento SUB 4	€ 800,00

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Seminativo irriguo	€ 4,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

Unità immobiliare	Sezione	Foglio	Particella	sub	Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
1	NCT	25	436	1	5779	€ 900,00	€ 5.201.100,00
2	NCT	25	436	2	415	€ 900,00	€ 373.500,00
3	NCT	25	436	3	550	€ 900,00	€ 495.000,00
4	NCT	25	436	4	82	€ 800,00	€ 65.600,00
<b>TOTALE VALORE STIMA IMMOBILE</b>							<b>€ 6.135.200,00</b>

Sezione	Foglio	Particella	categoria	consistenza
NCT	25	384	Seminativo irriguo classe 1^	MQ 4148
NCT	25	385	Seminativo irriguo classe 1^	MQ 33
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq.4181,00			€ 4,00	<b>€ 17.724,00</b>

• **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 5.740,50**

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 6.152.924,00**

il deprezzamento è pari a **€ 5.740,50**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 6.147.183,5**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 6.147.000,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 5.229.135,00**

il deprezzamento è pari a **€ 5.740,50**



Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 5.223.394,50**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 5.223.400,00**

#### 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

#### DICHIARA

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

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 4/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	OMISSIS., P. iva OMISSIS con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia
-----------------------	---

Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
-----------------------------------	---

Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS
------------	--

Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
--------------------------------	-------------------

Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma
--------------------	---

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022

#### IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI



**LOTTO NR. 4 di 7**

Descrizione sintetica: magazzino al piano interrato con accesso autonomo e aree urbane poste al piano terra

Ubicazione: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 2, Pontevico (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	5	C/2 classe 3 (magazzino)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	6	AREA URBANA MQ. 11
NCT	20	47	8	AREA URBANA MQ. 57

Quota di proprietà: omissis, c.f. omissis con Sede in omissis Proprieta' per 1000/1000

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: € **69.400,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **58.990,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE





Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
--

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

LIMITAZIONI
-------------

• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

**Indice**

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
----	--	---



<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	9
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	9
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	9
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	10
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	11
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	11
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	12
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	14
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	15
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	16



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 27.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore omissis e omissis
- Il 02.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Pontevico si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontevico è stato espletato in data 22.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- **Provincia:** Brescia
- **Comune:** Pontevico
- **Via:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- **Civico:** n. 2
- **Zona:** **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**
- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona **B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'**"

- **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di magazzino posto al piano interrato

- **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale e di aree urbane di proprietà costituendi giardini o accesso carraio delle unità immobiliari costituendi il fabbricato principale

- **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale edificato alla fine degli anni 70 e di un terreno senza alcuna potenzialità edificatoria a corredo dei fabbricati principali limitrofi

- **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, edificato certamente prima del 22.02.1967 (data desunta dall'atto notarile del Notaio Piergiuseppe Ricca), Non è stato possibile prendere visione dell'immobile in quanto le Signore Righetti presenti non avvenano



disponibilità delle chiavi di accesso sia del cancello carraio che della porta basculante. Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono essendo chiaro che da anni orma non viene utilizzato e non vengono eseguite le normali manutenzioni per consentirne un adeguato stato di conservazione.

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizioni nel breve/medio periodo



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Non è stato possibile accedere alla unità immobiliare oggetto di valutazione in quanto le Signore esecutate non sono più in possesso delle chiavi di accesso al cancello e alla unità immobiliare. Si sono potute assumere dalle stesse Signore Righetti informazioni sommarie utili alla valutazione.

L'unità immobiliare è disposta su un unico piano (piano interrato) e vi si accede attraverso uno scivolo esclusivo con ingresso dalla pubblica Via Cavalieri di Vittorio Veneto

Si compone di unico locale con altezza rilevata dalle planimetrie catastali di mt. 2,50 con finiture non visibili se non per la porta di ingresso in metallo

**Confini:**

- ☐ Nord: Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- ☐ Sud: distacco con edifici residenziali
- ☐ Est: distacco con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio
- ☐ Ovest: Via Marconi

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

☒ Diretto in loco (Ausiliario:Architetto Cabras Pier Paolo)

☒ Data del sopralluogo: 27.04.2022

☒ Desunto graficamente da:            ☒ Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

**Criterio di misurazione:**

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 5
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Magazzino piano interrato	165,00	100,00%	165.00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>165,00</b>



- ☐ livello di piano: PIANO PRIMO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° ☐ w.c. ☐ lavabo ☐ bidet ☐ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico ☐ vetustà del bagno

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Condizionamento ☐ presente ☒ assente
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Idraulico ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Domotica ☐ presente: ☒ assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☒ minimo ☐ medio ☐ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☒ minimo ☐ medio ☐ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta ☐ non desumibile ☒ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei 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 ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☒ minimo ☐ medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☒ minimo ☐ medio ☐ Massimo

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 6-8
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Aree urbane	68,00	100,00%	68,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>68,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO TERRA



## 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X **Fabbricato precedente al 01/09/1967:** L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato al certamente in data anteriore al 01.09.1967. Dalla documentazione reperita presso il comune di Pontevico non stato possibile acquisire alcun documento autorizzativo o disegno della unità immobiliare oggetto di valutazione. La valutazione circa la sua conformità urbanistica deve necessariamente attenersi alle risultanze catastali e confrontare con esse lo stato di fatto dell'immobile

- Situazione urbanistica:**

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA****la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**

- 4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	5	C/2	3^	Mq 174,00	197,70
Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria		consistenza	
NCT	20	47	6	F/1		Mq 11,00	
NCT	20	47	8	F/1		Mq 57,00	

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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**

• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

La società omissis risulta essere proprietaria in quota di 1000/1000 dell'immobile oggetto di valutazione in ragione delle risultanze degli atti di seguito richiamati

- testamento olografo del 06.10.2006 per causa di morte della Signora MARTINELLI ANNA pubblicato da Notaio GRASSO BIONDI LUIGI con atto Repertorio 100289 del 14/11/2006, TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 (PUBBLICAZIONE TESTAMENTO)
- Atto di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' pubblicato da Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696
- atto di DONAZIONE TRA VIVI Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009, TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13132 Registro Generale 21586

**Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13132 Registro Generale 21586 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 213 Registro Generale 264 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 107768/24250 del 19/12/2011 ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645 TER C.C.)
- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24511 Registro Generale 36289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere libero





5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono previste ulteriori condizioni limitanti

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Magazzino	€ 400,00

  

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Area urbana	€ 50,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	5	C/2	3 <sup>a</sup>	MQ 174	197,70
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 165,00			€ 400,00		€ 66.000,00		

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	consistenza
NCT	20	47	6	F/1	MQ 11
NCT	20	47	8	F/1	MQ 57
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €
mq. 68,00			€ 50,00		€ 3.400,00

• **Deprezzamento dell'immobile**

Non sono indispensabili interventi che inducano ad un deprezzamento del valore dell'immobile:

**Totale deprezzamento € 0,00**

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 69.400,00**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 69.400,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 69.400,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzosa**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzosa dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzosa dell'intera proprietà pari a **€ 58.990,00**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzosa dell'immobile corrisponde a **€ 58.990,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 58.990,00**



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

**DICHIARA**

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

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Schede catastali
- c) Visure catastali



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 5/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	OMISSIS., P. iva OMISSIS con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia
-----------------------	---

Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
-----------------------------------	---

Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS
------------	--

Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
--------------------------------	-------------------

Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopeschi@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopeschi@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma
--------------------	---

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022





## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 5 di 7**

Descrizione sintetica: appartamento al piano primo e seminterrato e autorimessa al piano seminterrato

Ubicazione: Via Tagliamento 2, Brescia (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
SAL	9	4405	14	A/2
NCT	150	315	5	C/6

Quota di proprietà:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS: c.f. OMISSIS: Diritto di: Proprieta' per 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS: c.f. OMISSIS: Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 578.900,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 492.100,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi,	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	9
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	9
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	10
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	10
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	11
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	11
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	12
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	14
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	15
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	16



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 26.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore OMISSIS e OMISSIS
- Il 05.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Brescia si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- L'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia è stato espletato in data 24.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- ☐ **Provincia:** Brescia
- ☐ **Comune:** Brescia
- ☐ **Via:** Via Tagliamento
- ☐ **Civico:** n. 2
- ☐ **Zona:** **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**
- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**"

- ☐ **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di palazzina ove sono ubicati altri due appartamenti con autorimesse, accessori esclusivi e comuni al piano seminterrato

- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale

- ☐ **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da palazzina signorile dove sono presenti 3 appartamenti divisi sui rispettivi piani rialzato, primo e secondo e autorimesse al piano seminterrato. Sono inoltre presenti accessori comuni ed esclusivi al piano seminterrato a corredo delle unità immobiliari residenziali

- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, del quale non è stato possibile recuperare la data di costruzione, è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio



portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “ concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizioni nel breve/medio periodo



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano rialzato) e vi si accede dalla pubblica via mediante una scala comune ad altre unità immobiliari. Si compone ingresso, ampia cucina, soggiorno, n° 3 camere da letto, 2 bagni e disimpegni. Attraverso la scala comune si scende al piano seminterrato a cui si accede locali adibiti a taverna e cantina. Le finiture dell'appartamento sono di buona fattura, i pavimenti di tutti i locali ad eccezione dei bagni sono in parquet di buona qualità, le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di pregio; l'impianto di riscaldamento in passato assicurato da caloriferi collegati a caldaia autonoma con funzionamento a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. I serramenti esterni sono in legno di buona fattura con doppi vetri e tapparelle e inferiate fisse. L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante e rispondente alle vigenti normative. Le stanze al piano seminterrato sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato di buona qualità. Intonaci al civile e serramenti esterni parte in legno parte in alluminio.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato e vi si accede dal cortile comune alle altre unità immobiliari che compongono la palazzina. L'accesso principale è attraverso un passo carrabile posto su via Tagliamento con cancello in ferro battuto e funzionamento automatico. L'apertura delle saracinesche in metallo è motorizzata. All'interno le finiture sono consone all'utilizzo: pavimento piastrellato e pareti intonacata e tinteggiate.

**Confini:**

- ☐ Nord: Via Tagliamento
- ☐ Sud: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Est: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Ovest: distacco con altre unità immobiliari residenziali

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

☒ Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pier Paolo)

☒ Data del sopralluogo: 26.04.2022

☒ Desunto graficamente da:            ☒ Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

**Criterio di misurazione:**

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali



		Foglio SAL/9	Mappale 4405	Subalterno 14
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Appartamento al piano rialzato	181,00	100,00%	181,00	
Balconi e terrazze	51,00	25,00%	12,75	
Locali esclusivi al piano seminterrato	102,00	50,00%	51,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>244,75</b>

- ☐ livello di piano: PIANO TERRENO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 2 X w.c. X lavabo X bidet X doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento X presente: ☐ assente
- ☐ Condizionamento X presente: ☐ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico X presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico X presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☐ medio X Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☐ medio X Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta X non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento ☐ atmosferico X assente ☐ presente
- ☐ acustico X assente ☐ presente
- ☐ elettromagnetico X assente ☐ presente
- ☐ ambientale X assente ☐ presente
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo



		Foglio NCT/150	Mappale 315	Subalterno 5
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Autorimessa al piano seminterrato	20,00	100,00%	20,00	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>20,00</b>

- ☐ livello di piano: PIANO SEMINTERRATO
- ☐ Manutenzione fabbricato    ☐ minimo    ☐ medio    ☒ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare    ☐ minimo    ☐ medio    ☒ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile    ☐ minimo    ☒ medio    ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile    ☐ minimo    ☒ medio    ☐ Massimo

#### 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### • 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

**X Non è stato possibile reperire documentazione attestante la data di costruzione dell'immobile. Di seguito si riepilogano le pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari e delle quali si è estratto copia presso il Comune di Brescia**

- Condono edilizio prot n° 12787 P.G. del 27.06.1990 per cambio di destinazione di uso (da cantina a residenziale) della porzione posta al piano seminterrato oltre che ad opere interne relative all'appartamento al piano secondo (sub 16)
- Pratica edilizia prot n° 23133 del 23.10.1997 per costruzione di balcone e pensilina per l'appartamento al piano primo (sub 15)
- Pratica n° 12789/01 del 03.09.2001 per modifiche interne e costruzione balcone e scala esterna appartamento al piano rialzato (sub 14)

In relazione alle pratiche sopra richiamate la situazione attuale dell'immobile risulta essere conforme

##### • Situazione urbanistica:

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona R06B- TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

**la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**





#### • 4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
SAL	9	4405	14	A/2	5	8,5	1.316,97
Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	150	315	5	C/6	3	16	45,45

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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

#### • 4.3 Verifica della titolarità

##### Titolo di provenienza:

Le signore OMISSIS e OMISSIS risultano essere proprietarie per ½ ciascheduna in ragione di Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA

##### Condizioni limitanti:

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 21585 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 213 Registro Generale 264 Pubblico ufficiale



GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 107768/24250 del 19/12/2011 ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645 TER C.C.)

- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24511 Registro Generale 36289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/11/2021 - Registro Particolare 37407 Registro Generale 56100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11363/2021 del 14/10/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

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

Al momento della valutazione gli immobili risultano essere occupati da una delle esegutate

**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi sono oneri o vincoli accessori da considerarsi a carico dell'acquirente

**6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Appartamento	€ 2.300,00

  

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Appartamento	€ 800,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
Sal	9	4405	14	A/2	5	8,5	1.316,97
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 244,75			€ 2.300,00		€ 562.925,00		

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	150	315	5	C/6	3	16	45,45
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 20,00			€ 800,00		€ 16.000,00		

- Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 0,00**

- Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 578.925,00**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 578.900,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 578.900,00**

- Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 492.086,25**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 492.086,25**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 492.100,00**



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

**DICHIARA**

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

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Disegni desunti da pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 6/7
-----------





# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	OMISSIS., P. iva OMISSIS con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia
-----------------------	---

Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
-----------------------------------	---

Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS
------------	--

Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
--------------------------------	-------------------

Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopeschi@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopeschi@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma
--------------------	---

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022



## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 6 di 7**

Descrizione sintetica: appartamento al piano primo e seminterrato e autorimessa al piano seminterrato

Ubicazione: Via Tagliamento 2, Brescia (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
SAL	9	4405	15	A/2
NCT	150	315	6	C/6

Quota di proprietà:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS: c.f. OMISSIS: Diritto di: Proprieta' per 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS: c.f. OMISSIS: Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 556,150,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 472,700,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi,	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	9
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	9
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	10
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	10
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	11
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	11
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	12
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	14
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	15
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	16



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 26.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore OMISSIS e OMISSIS
- Il 05.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Brescia si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia è stato espletato in data 24.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- ☐ **Provincia:** Brescia
- ☐ **Comune:** Brescia
- ☐ **Via:** Via Tagliamento
- ☐ **Civico:** n. 2
- ☐ **Zona:** **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**
- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**"

- ☐ **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di palazzina ove sono ubicati altri due appartamenti con autorimesse e accessori esclusivi e comuni al piano seminterrato

- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale

- ☐ **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da palazzina signorile dove sono presenti 3 appartamenti divisi sui rispettivi piani rialzato, primo e secondo e autorimesse al piano seminterrato. Sono inoltre presenti accessori comuni ed esclusivi al piano seminterrato a corredo delle unità immobiliari residenziali

- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, del quale non è stato possibile recuperare la data di costruzione, è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio



portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “ concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizioni nel breve/medio periodo



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano primo) e vi si accede mediante una scala comune ad altre unità immobiliari. Si compone ampio ingresso, soggiorno, angolo cottura n° 2 camere da letto, 2 bagni, studio e disimpegni. Attraverso la scala comune si scende al piano seminterrato a cui si accede locali adibiti a taverna e cantina. Le finiture dell'appartamento sono di buona fattura, i pavimenti di tutti i locali ad eccezione dei bagni che sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di marmo, sono in parquet di buona qualità, le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di pregio; l'impianto di riscaldamento in passato assicurato da caloriferi collegati a caldaia autonoma con funzionamento a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. I serramenti esterni sono in legno di buona fattura con doppi vetri e tapparelle e inferiate fisse. L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante e rispondente alle vigenti normative. Le stanze al piano seminterrato sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato di buona qualità. Intonaci al civile e serramenti esterni parte in legno parte in alluminio. L'autorimessa è posta al piano seminterrato e vi si accede dal cortile comune alle altre unità immobiliari che compongono la palazzina. L'accesso principale è attraverso un passo carrabile posto su via Tagliamento con cancello in ferro battuto e funzionamento automatico. L'apertura delle saracinesche in metallo è motorizzata. All'interno le finiture sono consone all'utilizzo: pavimento piastrellato e pareti intonacate e tinteggiate.

**Confini:**

- ☐ Nord: Via Tagliamento
- ☐ Sud: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Est: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Ovest: distacco con altre unità immobiliari residenziali

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 26.04.2022

X Desunto graficamente da:                      X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

**Criterio di misurazione:**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali



		Foglio SAL/9	Mappale 4405	Subalterno 15
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Appartamento al piano primo	195,00	100,00%	195,00	
Balconi e terrazze	38,30	25,00%	9,57	
Locali esclusivi al piano seminterrato	63,00	50,00%	31,50	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>236,07</b>

- ☐ livello di piano: PIANO PRIMO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 3 X w.c. X lavabo X bidet X doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento X presente: ☐ assente
- ☐ Condizionamento X presente: ☐ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico X presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico X presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) X assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☐ medio X Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☐ medio X Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta X non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento ☐ atmosferico X assente ☐ presente
- ☐ acustico X assente ☐ presente
- ☐ elettromagnetico X assente ☐ presente
- ☐ ambientale X assente ☐ presente
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo X medio ☐ Massimo





		Foglio NCT/150	Mappale 315	Subalterno 6
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Autorimessa al piano seminterrato	16,50	100,00%	16,50	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>16,50</b>

- ☐ livello di piano: PIANO SEMINTERRATO
- ☐ Manutenzione fabbricato    ☐ minimo    ☐ medio    ☒ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare    ☐ minimo    ☐ medio    ☒ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile    ☐ minimo    ☒ medio    ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile    ☐ minimo    ☒ medio    ☐ Massimo

#### 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### • 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

**X Non è stato possibile reperire documentazio e attestante la data di costruzione dell'immobile. Di seguito si riepilogano le pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari e delle quali si è estratto copia presso il Comune di Brescia**

- Condono edilizio prot n° 12787 P.G. del 27.06.1990 per cambio di destinazione di uso (da cantina a residenziale) della porzione posta al piano seminterrato oltre che ad opere interne relative all'appartamento al piano secondo (sub 16)
- Pratica edilizia prot n° 23133 del 23.10.1997 per costruzione di balcone e pensilina per l'appartamento al piano primo (sub 15)
- Pratica n° 12789/01 del 03.09.2001 per modifiche interne e costruzione balcone e scala esterna appartamento al piano rialzato (sub 14)

In relazione alle pratiche sopra richiamate la situazione attuale dell'immobile risulta essere conforme

##### • Situazione urbanistica:

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona R06B- TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

**la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**



#### • 4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
SAL	9	4405	15	A/2	5	9,5	1.471,90
Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	150	315	6	C/6	3	15	42,61

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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

#### • 4.3 Verifica della titolarità

##### Titolo di provenienza:

Le signore OMISSIS e OMISSIS risultano essere proprietarie per ½ ciascheduna in ragione di Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA

##### Condizioni limitanti:

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 21585 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 213 Registro Generale 264 Pubblico ufficiale



GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 107768/24250 del 19/12/2011 ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645 TER C.C.)

- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24511 Registro Generale 36289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/11/2021 - Registro Particolare 37407 Registro Generale 56100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11363/2021 del 14/10/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere occupato da una delle esegutate

**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi sono oneri o vincoli accessori da considerarsi a carico dell'acquirente

**6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
  - ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - ☒ X 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
- ☐ Finanziario
  - ☐ Capitalizzazione diretta
  - ☐ Capitalizzazione finanziaria
  - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Appartamento	€ 2.300,00

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Appartamento	€ 800,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
Sal	9	4405	15	A/2	5	9,5	1.471,70
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 236,07			€ 2.300,00		€ 542.961,00		

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	150	315	6	C/6	3	15	42,61
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 16,50			€ 800,00		€ 13.200,00		

• **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 0,00**

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 556.161,00**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 556.161,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 556.150,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 472.736,85**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 472.736,85**



Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 472.700,00**

#### 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

#### DICHIARA

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

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b) Disegni desunti da pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali





# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

LOTTO 7/7
-----------



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 266/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

#### ANAGRAFICA

Creditore procedente:	FALLIMENTO CITMAN S.A.S. di Righetti Berardo Augusto & C., P. iva 00300180171 con sede del curatore fallimentare Dott. CAPATORI SALVATORE in Via IV Novembre 2 Brescia
Legale per procedura fallimentare	Avv. MASSIMO ZANOLETTI Con Studio in Via IV Novembre 2 Brescia C.F. ZNLMSM57T02B157I
Esecutato:	OMISSIS c.f. OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS residenti in OMISSIS OMISSIS c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS
Intervenuti alla data di stima	OMISSIS - OMISSIS
Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma

Nomina dell'esperto: 28.04.2021

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 13.05.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 20.07.2022



## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

**LOTTO NR. 7 di 7**

Descrizione sintetica: appartamento al piano secondo

Ubicazione: Via Tagliamento 2, Brescia (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
SAL	9	4405	16	A/2

Quota di proprietà:

OMISSIS nata a BRESCIA (BS) il 26/11/1965: c.f. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2

OMISSIS nata a BRESCIA (BS) il 16/10/1964 c.f. OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 314.800,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 267.600,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi,	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

## LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



## Indice

<u>1.</u>	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u> .....	5
<u>2.</u>	<u>Inquadramento dell'immobile</u> .....	5
<u>3.</u>	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u> .....	7
<u>4.</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u> .....	9
<u>4.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u> .....	9
<u>4.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u> .....	9
<u>4.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u> .....	10
<u>5.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u> .....	11
<u>6.</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u> .....	11
<u>7.</u>	<u>Analisi estimativa</u> .....	12
<u>8.</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u> .....	14
<u>9.</u>	<u>Dichiarazione di rispondenza</u> .....	15
<u>10.</u>	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u> .....	16



## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 19.04.2022 preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 26.04.2022 alle ore 09.00 è stato possibile accedere all'immobile alla presenza anche delle Signore *OMISSIS* e *OMISSIS*
- Il 05.05.2022 mediante mail inviata al Comune di Brescia si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia è stato espletato in data 24.06.2022

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- ☐ **Provincia:** Brescia
- ☐ **Comune:** Brescia
- ☐ **Via:** Via Tagliamento
- ☐ **Civico:** n. 2
- ☐ **Zona:** **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**
- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona **R06B – TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE**"

- ☐ **Tipologia immobiliare:**

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di palazzina ove sono ubicati altri due appartamenti con accessori esclusivi e comuni al piano seminterrato

- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale

- ☐ **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da palazzina signorile dove sono presenti 3 appartamenti divisi sui rispettivi piani rialzato, primo e secondo e autorimesse al piano seminterrato. Sono inoltre presenti accessori comuni ed esclusivi al piano seminterrato a corredo delle unità immobiliari residenziali

- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, del quale non è stato possibile recuperare la data di costruzione, è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio



portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione

□ **Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

□ **Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo “ concorrenza monopolistica”

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in modesta ripresa

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizione nel breve/medio periodo



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano secondo) e vi si accede mediante una scala comune ad altre unità immobiliari. Si compone ingresso, soggiorno, cucina separata, n° 2 camere da letto, 2 bagni e disimpegno. Le finiture dell'appartamento sono di buona fattura, i pavimenti di tutti i locali ad eccezione dei bagni che sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di marmo, sono in parquet di buona qualità, le pareti sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di pregio; l'impianto di riscaldamento in passato assicurato da caloriferi collegati a caldaia autonoma con funzionamento a gas che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. I serramenti esterni sono in legno di buona fattura con doppi vetri e tapparelle. L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante e rispondente alle vigenti normative. A corredo dell'unità immobiliare un balcone sul lato nord e una grande terrazza sul lato sud.

**Confini:**

- ☐ Nord: Via Tagliamento
- ☐ Sud: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Est: distacco con altre unità immobiliari residenziali
- ☐ Ovest: distacco con altre unità immobiliari residenziali

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- ☐ Rilievo    ☒ Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 26.04.2022

X Desunto graficamente da:                      X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

**Criterio di misurazione:**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:





		Foglio SAL/9	Mappale 4405	Subalterno 16
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Appartamento al piano primo	120,00	100,00%	120,00	
Balconi e terrazze	67,50	25,00%	16,87	
<b>Superficie commerciale ragguagliata</b>				<b>136,87</b>

- ☐ livello di piano: PIANO SECONDO
- ☐ ascensore: ☐ presente ☒ assente ☐ vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ servizi igienici n° 2 ☒ w.c. ☒ lavabo ☒ bidet ☒ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico

**Impianti in dotazione:**

- ☐ Riscaldamento ☒ presente: ☐ assente
- ☐ Condizionamento ☒ presente: ☐ assente
- ☐ totale ☐ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ presente ☒ assente
- ☐ Elettrico ☒ presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Idraulico ☒ presente: vetustà (20 anni) ☐ assente
- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Impianto Geotermico ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Domotica ☐ presente: vetustà (anni) ☒ assente
- ☐ Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☐ medio ☒ Massimo
- ☐ Manutenzione unità immobiliare ☐ minimo ☐ medio ☒ Massimo
- ☐ Classe energetica ☐ Classe desunta ☒ non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei 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 ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ funzionalità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo
- ☐ finiture dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ Massimo



## 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

• **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

**X Non è stato possibile reperire documentazione e attestante la data di costruzione dell'immobile. Di seguito si riepilogano le pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari e delle quali si è estratto copia presso il Comune di Brescia**

- Condono edilizio prot n° 12787 P.G. del 27.06.1990 per cambio di destinazione di uso (da cantina a residenziale) della porzione posta al piano seminterrato oltre che ad opere interne relative all'appartamento al piano secondo (sub 16)
- Pratica edilizia prot n° 23133 del 23.10.1997 per costruzione di balcone e pensilina per l'appartamento al piano primo (sub 15)
- Pratica n° 12789/01 del 03.09.2001 per modifiche interne e costruzione balcone e scala esterna appartamento al piano rialzato (sub 14)

In relazione alle pratiche sopra richiamate la situazione attuale dell'immobile risulta essere conforme

• **Situazione urbanistica:**

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona R06B- TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA****la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**• **4.2 Rispondenza catastale**

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Pontevico con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
SAL	9	4405	16	A/2	5	5,5	852,15

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 19.04.2022 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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**

• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

Le signore OM/SS/S e OM/SS/S risultano essere proprietarie per ½ ciascheduna in ragione di Atto del 13/05/2009 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 104352 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA

**Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 21585 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 213 Registro Generale 264 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 107768/24250 del 19/12/2011 ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645 TER C.C.)
- TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24511 Registro Generale 36289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 13026 Registro Generale 19767 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 2690/2021 del 19/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26/11/2021 - Registro Particolare 37407 Registro Generale 56100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11363/2021 del 14/10/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE



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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato da inquilina Signora CRESPOLINI DANIELA in virtù di contratto di locazione transitoria della durata di mesi 4 dal 12.02.2022 al 11.06.2022 registrato a Brescia con protocollo telematico 220311335655416856 del 11.03.2022. Si precisa che il contratto ad oggi risulta essere scaduto

**5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi sono oneri o vincoli accessori da considerarsi a carico dell'acquirente

**6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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



• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

- ☐ Metodo del confronto
- ☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- ☒ X 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
- ☐ Finanziario
- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate".

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono e in pesante stato di degrado) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Appartamento	€ 2.300,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
Sal	9	4405	15	A/2	5	5,5	852,15
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €		Valore commerciale €		
mq. 136,87			€ 2.300,00		€ 314.801,00		

- Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

**Totale deprezzamento € 0,00**

- Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 314.801,00**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 314.801,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 314.800,00**

- Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 267.580,85**

il deprezzamento è pari a **€ 0,00**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 267.580,85**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 267.600,00**



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

**DICHIARA**

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

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20.07.2022





10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
---

- a) Documentazione fotografica
- b) Disegni desunti da pratiche edilizie
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali

