

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 206/2023 RIUNITA alla Es Imm. 438/2024

Giudice delegato:

DOTT. SSA BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA

Anagrafica

Creditore procedente:

CONDOMINIO CAVALLINO & MARGHERITA
Amministratore Elena Brevi
con sede in Gardone Val Trompia (Bs),
via Matteotti 210
CF 83003470172
Elettivamente domiciliato presso l'Avvocato da cui viene
rappresentato

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Maria Laura Veneziani (VNZMLR66H47B157F)
con studio in Sarezzo (Bs), P.le Europa 65
tel. 030.801071
pec marialaura.veneziani@pec.ordineavvocatibrescia.it

Esecutato:



Esperto incaricato

Arch. Laura Micheletti

Via A.Lamarmora 185d, 25124 Brescia

C.F. MCH LRA 75M54 B157D

Tel. 339.6379447

Fax 030.5230772

Mail laura.micheletti.arch@gmail.com

Pec laura.micheletti@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto 09.06.2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 21.06.2023

Data della consegna del rapporto di valutazione 26.08.2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 26.09.2023

ATTO DI RIUNIONE CON ES. IMM. 4382024 16.01.2025

Nomina dell'esperto 21.01.2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 10.02.2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 25.03.2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 02.04.2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (unico)

Descrizione sintetica:	appartamento pentalocale con cottura al terzo piano con annessa cantina al piano interrato inserito in un Condominio residenziale con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni ai sensi di legge Quota di 1/12 di scantinato interrato
Ubicazione	Sarezzo (Bs), Via Zanardelli 8
Identificativi catastali	sez. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 14 appartamento sez. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 35 parti comuni
Quota di proprietà	100% [REDACTED] per l'appartamento al terzo piano 1/12 [REDACTED] per lo scantinato interrato
Diritto di proprietà	100% [REDACTED] per l'appartamento al terzo piano 1/12 [REDACTED] per lo scantinato interrato
Divisibilità dell'immobile	no

PRECISAZIONI

Il presente Rapporto di Valutazione integra la relazione depositata il 26.08.2023.

L'esecuzione immobiliare 206/2023 aveva per oggetto l'appartamento sito in Sarezzo con "relative pertinenze, accessori, comunioni e dipendenze" come cita l'atto di pignoramento stesso.

Nello stesso tempo tutti i documenti allegati al fascicolo (relazione notarile ventennale, mutuo, documenti vari) e anche l'atto di compravendita, sono riferiti sia all'appartamento di proprietà al 100% dell'esecutato che allo scantinato (bene comune censibile) di proprietà di 1/12 dell'esecutato, lasciando intendere che la porzione di proprietà dello scantinato sia "di fatto" una pertinenza dell'appartamento.

Per questi motivi, anche nella prima perizia è stato considerato il valore della quota di proprietà dello scantinato.

Il Rapporto di Valutazione che si presenta oggi, conferma quindi gli stessi importi di stima del precedente.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 142.000,00**
(diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 128.000,00**
(diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

Note:

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare (falling market) che ne limita l'immediata commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità appartamento ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità scantinato ☐ Si ☒ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 23.02.2025 l'unità immobiliare suddetta risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 12 aprile 2007 ai n.ri 21160/4759, per la complessiva somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore della "Banca per la casa S.p.a." con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro [REDACTED] a seguito dell'atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Enrico Lera di Brescia, in data 4 aprile 2007 n.32843/7125 di rep., ipoteca gravante sulla piena proprietà dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 e sulla quota di 1/12 dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 35 del foglio 11.

Si precisa che in tale atto è intervenuto [REDACTED] nella sua qualità di comutuario debitore non datore dell'ipoteca.

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 12 dicembre 2019 ai n.ri 55377/9804, per la complessiva somma di euro 119.546,24 (centodiciannovemilacinquecentoquarantasei virgola ventiquattro) a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto presso l'Agenzia di Brescia (Bs), via Cefalonia n. 49), a seguito dell'iscrizione a ruolo in data 11 dicembre 2019 n. 4503/2219 di rep., contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al foglio 29 con il mappale 24 sub 14 sella sez NCT;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 19 aprile 2023 ai n.ri 17080/11801, a favore del "Condominio Cavallino & Margherita" con sede ni Sarezzo (BS) codice fiscale 83003470172, contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al foglio 29 con li mappale 24 sub 14 sella sez NCT.

- pignoramento immobiliare richiesto in data 20 febbraio 2024 e dichiarato esecutivo a favore del "Condominio Cavallino & Margherita" con sede ni Sarezzo (BS) codice fiscale 83003470172, contro [REDACTED] gravante sulla proprietà di 1/12 del bene comune censibile dell'immobile distinto al foglio 29 con li mappale 24 sub 35 sella sez NCT.

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	19
7.	Analisi estimativa	20
8.	Riepilogo dei valori di stima	22
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- in data 09.06.2023 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. DOTT. MELANI ANDREA GIOVANNI nominava quale esperto per la stima dell'immobile pignorato all'esecutato in oggetto indicato, la sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 21.06.2023, conferiva l'incarico di stima alla sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 01.07.2023 la sottoscritta effettuava visure telematiche presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed otteneva copie di: schede catastali, visura storica catasto fabbricati.
- in data 04.07.2023 la sottoscritta effettuava il sopralluogo all'interno dell'appartamento alla presenza del Custode Dott.Gianluigi Vielmi con Marco Cefis, del s [REDACTED] fratello del proprietario e della [REDACTED] cognata del proprietario.
- nel periodo tra il 21.07.2023 ed il 30.07.2023 la sottoscritta effettuava ricerche economico estimative relative al mercato immobiliare locale
- in data 26.08.2023 la sottoscritta concludeva l'elaborato tecnico peritale e provvedeva al deposito dello stesso in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia
- in data 16.01.2025 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. DOTT.SSA BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA riuniva l'esecuzione immobiliare 438/2024 con la presente esecuzione immobiliare 206/2023
- in data 21.01.2025 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. DOTT. CANALI GIANLUIGI nominava quale esperto per la stima dell'immobile pignorato all'esecutato in oggetto indicato, la sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 10.02.2025, conferiva l'incarico di stima alla sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 23.02.2025 la sottoscritta effettuava visure telematiche presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed otteneva copie di: visura storica catasto fabbricati.
- in data 25.02.2025 la sottoscritta effettuava il sopralluogo del solo scantinato alla presenza del dott.Antonio Gorlani, delegato del Custode Dott.Gianluigi Vielmi, del [REDACTED] fratello del proprietario.
- in data 25.03.2025 la sottoscritta concludeva il presente elaborato tecnico peritale e provvedeva al deposito dello stesso in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Sarezzo
- ☐ Frazione -
- ☐ Via Via Giuseppe Zanardelli
- ☐ Civico n. 8

Zona centrale residenziale

Mappa geografica



Fonte: Google maps

- | | |
|--|--|
| ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale |
| ☐ Tipologia immobiliare | immobile residenziale usato |
| ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati | condominio con undici piani residenziali e commerciale al piano terra con piano interrato per cantine e garage |
| ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari | appartamento al terzo piano pentalocale con cottura, balcone e terrazza ed annessa cantina al piano interrato inserito in un Condominio residenziale con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni ai sensi di legge ed ad 1/12 dello scantinato interrato |

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio con destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale al piano terra.

L'ingresso ed il vano scala comune hanno pavimento ed alzate e pedate in marmo, pareti intonacate e tinteggiate con smalto a tutti i piani.

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato sia dal punto di vista strutturale che riguardo a rispondenza acustica e contenimento energetico sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione (anni '60).

L'accesso all'appartamento avviene tramite il vano scala comune con ascensore ed è ubicato al terzo piano, l'ascensore è utilizzabile tramite una chiave; l'appartamento è costituito da ingresso/disimpegno, cucina con cottura, soggiorno, tre camere, servizio igienico, ripostiglio, balcone e terrazzo.

La cantina si trova al piano interrato ed è collegata con la scala interna comune.

L'immobile ha finiture esterne con intonaco tinteggiato, soglie e davanzali in marmo, parapetti dei balconi in muratura, tapparelle in pvc. La facciata prospiciente Via Zanardelli presenta una parte in facciata continua in metallo con finestre a nastro, il piano terra con il primo e secondo piano hanno un rivestimento in travertino.

L'immobile presenta una minima manutenzione sia per quanto riguarda le facciate che le parti comuni.

Al piano interrato, con accesso da Via Balio è collocato uno scantinato interrato comune adibito a garage e deposito. Le zone di pertinenza dei singoli condomini non sono delimitate da muri.

Caratteristiche:

- struttura in elevazione in c.a. e muratura
- solai laterocemento
- copertura piana
- tramezze interne in forati intonacati
- serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle
- porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro

- porta ingresso in legno cieco con serratura
- pavimento in quadrotte nella zona giorno ed in bagno e parquet nelle tre camere
- pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e nella cottura
- carta da parati alle pareti di ingresso e disimpegno
- balcone con pavimento in cotto e balaustra in ferro
- terrazza con pavimento in cotto e balaustra in muratura
- impianto riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio con contacalorie; produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas, caldaia a metano posizionata in bagno;
- impianto sanitario con tubazioni acqua calda e fredda
- impianto gas metano per cottura cibi
- impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico con interruttore generale
- impianto climatizzazione: uno split in una camera, non funzionante
- altri impianti: citofono condominiale, antenna satellitare privata sulla terrazza
- scarichi fognari: collegato alla fognatura comunale
- fonti rinnovabili: non presenti

Caratteristiche cantina:

- Pavimento in cemento spazzolato
- Impianto illuminazione condominiale

Caratteristiche scantinato comune:

- Pavimento in cemento spazzolato
- Impianto illuminazione condominiale
- Muri perimetrali con intonaco ammalorato
- Serramenti in ferro a vetro semplice
- Mancanza di divisori interni, il locale si presenta come un unico locale

☐ **Dimensione**

appartamento al terzo piano pentalocale con cottura, balcone e terrazza ed annessa cantina al piano interrato inserito in un Condominio residenziale con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni ai sensi di legge:
Quota di 1/12 dello scantinato comune

☐ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente:	privato
Lato venditore:	Tribunale: alienazione con asta pubblica

- ☐ **Forma di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ **Filtering** down
- ☐ **Fase del mercato immobiliare** recessione con domanda scarsa

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio con destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale al piano terra con ingresso su Via Zanardelli, al civico 8; il piano interrato con lo scantinato comune ha ingresso da via Balio.

L'ingresso ed il vano scala comune hanno pavimento ed alzate e pedate in marmo, pareti intonacate e tinteggiate con smalto a tutti i piani.

L'immobile è dotato di ascensore comune con chiave.

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato sia dal punto di vista strutturale che riguardo a rispondenza acustica e contenimento energetico sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione (anni '60).

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con cottura, tre camere, servizio igienico e ripostiglio, balcone e terrazzo.

L'appartamento è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento è centralizzato.

Al piano interrato la quota di 1/12 dello scantinato comune viene indicato come la porzione tra due pilastri, non vi sono muri.

VEDI ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

Identificazione catastale

Comune censuario: Sarezzo (Bs) – cod. catastale I433

Tipologia Catasto: Fabbricati

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 14
categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7,5 vani – sup. Catastale totale mq 139 – escluse aree scoperte mq 130 - rendita € 484,18 - piano 3
proprietà 100%

Bene comune censibile : sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 35
categoria C/6 - classe 1 - consistenza 203 mq – sup. Catastale totale mq 222 - rendita € 786,31 - piano S1
proprietà 1/12 (desunto dall'atto di compravendita)

Confini

Confini catastali appartamento	☐ Nord	vano scale comune e altra proprietà
	☐ Est	prospetta su strada
	☐ Sud	prospetta su strada
	☐ Ovest	prospetta su strada e altra proprietà

Consistenza

☒ Sopralluogo	Esterno ed interno in data 04.07.2023
☒ Misurazioni desunte graficamente da planimetria catastale	
☒ Data del sopralluogo	04.07.2023 sopralluogo completo 25.02.2025 sopralluogo del solo scantinato

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà**APPARTAMENTO – proprietà 100%**

Superficie principale	mq	130,00 circa	
Superficie secondarie			Indice mercantile
cantina	mq	3,00 circa	25 %
balcone	mq	6,00 circa	25%
terrazza	mq	35,00 circa	25%

Superficie commerciale appartamento mq 141,00 circa

SCANTINATO – proprietà 1/12

Superficie principale mq 220,00 circa

Superficie commerciale scantinato per la quota di proprietà mq 18,00 circa

Caratteristiche qualitative

- livello di piano	abitazione a piano terzo con cantina al piano interrato
- ascensore	presente, utilizzo con chiave
- n. servizi	n.1 servizio con lavabo, wc, bidet, doccia

Impianti in dotazione:

- riscaldamento	impianto centralizzato con radiatori in alluminio
- produzione acqua calda sanitaria	scaldabagno a gas metano
- condizionamento	uno split in una camera, non funzionante
- solare termico	assente

- elettrico	presente, sottotraccia
- idraulico	presente
- antifurto	assente
- pannelli fotovoltaici	assente
- geotermico	assente
- domotica	assente

- manutenzione fabbricato	sufficiente
- manutenzione dell'unità immobiliare	sufficiente
- classe energetica	non presente APE
- funzionalità dell'unità immobiliare	media
- inquinamento atmosferico	assente
acustico	assente
elettromagnetico	assente
ambientale	assente
- esposizione prevalente dell'immobile	media
- luminosità dell'immobile	buona
- panoramicità dell'immobile	media
- funzionalità dell'immobile	media
- finiture dell'immobile	media

Caratteristiche scantinato comune:

- Pavimento in cemento spazzolato
- Impianto illuminazione condominiale
- Muri perimetrali con intonaco ammalorato
- Serramenti in ferro a vetro semplice
- Mancanza di divisori interni, il locale si presenta come un unico locale

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ Fabbricato costruito prima del 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

Non è stato possibile visionare nessun atto edilizio inerente il fabbricato.

Anche all'interno dell'atto di compravendita non vi sono accenni a titoli abilitativi

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

P.G.T.: vigente - Piano delle regole

Edificio appartenente a tessuto prevalentemente residenziale

☐ Convenzione Urbanistica

non presenti

☐ Cessioni diritti edificatori

non presenti

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

non presenti

☐ Vincoli ambientali

non presenti

☐ Vincoli paesaggistici

non presenti

VEDI ALLEGATO 3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Laura Micheletti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

L'impossibilità di definire la regolarità edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, in quanto al momento non è stato possibile reperire i titoli edilizi originari

Brescia, 25.03.2025

Timbro e firma

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune censuario di Sarezzo

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 14

categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7,5 vani – sup. Catastale totale mq 139 – escluse aree scoperte mq 130 - rendita € 484,18 - piano 3
proprietà 100%

Bene comune censibile : sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 35

categoria C/6 - classe 1 - consistenza 203 mq – sup. Catastale totale mq 222 - rendita € 786,31 - piano S1

alla data del 23.02.2025 non risulta la quota di proprietà di 1/12 dell'esecutato

Elenco documentazione visionata:

- Planimetrie catastali del solo appartamento
- Visure storiche catasto fabbricati

Data verifica catastale 01.07.2023 e 23.02.2025

VEDI ALLEGATO 4

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Laura Micheletti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131, 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.

Difficoltà rilevate:

- Il corridoio è più largo e alloggia un armadio a muro
- L'ingresso ad una camera avviene dal soggiorno anziché dal corridoio
- Non sono disegnati due pilastri in corridoio
- Non è disegnato il pilastro in bagno
- Il balcone della cucina è più grande, con una forma ad "L"

Brescia, 25.03.2025

Timbro e firma

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati:

- Tipo di atto	Compravendita, atto autentificato
- Notaio	Dott. Enrico Lera
- Data atto	04.04.2007
- Repertorio	12842/7124
- Estremi di trascrizione	Brescia il 12.04.2007 ai nn. dal 21157/12448 al 21159/12450

Titolo di provenienza precedente

Anteriormente al ventennio gli immobili ni oggetto risultavano di proprietà dei signori [REDACTED] in forza della scrittura privata di compravendita autentificata in data 18 novembre 1968 n. 17598/1599 di rep. del Notaio Sergio Senini di Ghedi (BS), registrato a Brescia li 3 dicembre 1968, n. 7015 mod. 71 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 13 dicembre 1968 n.ri 21146/14377, atto con cui i signori [REDACTED] acquistavano la piena proprietà dell'immobile già identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 (ora particella 24 sub 14 del foglio 29 sez NCT) e la quota di 1/12 (un dodicesimo) indiviso di piena proprietà dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 35 del foglio 11 (ora particella 24 sub 35 del foglio 29 sez NCT);

In seguito in data 1 novembre 2004 è deceduta ab intestato la signora [REDACTED] come risulta dalla denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Trompia (Bs), in data 6 ottobre 2005 n.51, vol. 301, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Brescia in data 5 gennaio 2006 n.659/407, in forza della quale l'eredità comprendente la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà dell'immobile già identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 (ora particella 24 sub 14 del foglio 29 sez NCT) e la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) indiviso di piena proprietà dell'immobile identificato il con la particella 3523 sub 35 del foglio 11 (ora particella 24 sub 35 del foglio 29 sez NCT) si devolveva per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso al coniuge [REDACTED] e per la quota di 2/3 (due terzi) indivisi complessivi ai figli [REDACTED]

In seguito in data 1 ottobre 2006 è deceduto ab intestato [REDACTED] come risulta dalla denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia (Bs), in data 22 dicembre 2006 n.52, vol. 307, integrata con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia (Bs), in data 12 febbraio 2007, n. 99, vol. 307 trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia in data 19 novembre 2007 n.ri 64289/36389, ulteriormente integrate con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia (Bs), in data 30 marzo 2007, n. 61 vol 308 e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia in data 4 gennaio 2008 n.ri 311/199, in forza della quale l'eredità comprendente la quota di 2/3 (due terzi) indivisi di piena proprietà dell'immobile

già identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 (ora particella 24 sub 14 del foglio 29 sez NCT) e la quota di 1/18 (un diciottesimo) indiviso di piena proprietà dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 35 del foglio 11 (ora particella 24 sub 35 del foglio 29 sez NCT) si devolveva per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso ciascuno ai figli [REDACTED]

Successivamente in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Enrico Lera di Brescia, in data 4 aprile 2007 n. 12842/7124 di rep. registrato a Brescia 2 in data 11 aprile 2007, n.3236, serie T1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 12 aprile 2007 n.ri dal 21157/12448 al 21159/12450 [REDACTED] hanno venduto al [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile già identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 (ora particella 24 sub 14 del foglio 29 sez NCT) e la quota di 1/12 (un dodicesimo) indiviso dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 35 del foglio 11 (ora particella 24 sub 35 del foglio 29 NCT). Si precisa che nel contesto del medesimo atto di compravendita sono state trascritte a Brescia rispettivamente in data 12 aprile 2007 n.ri 21157/12448 ed in data 12 aprile 2007 n.ri 21158/12449 a favore dei venditori [REDACTED] come sopra generalizzati, le accettazioni tacite di eredità dei defunti [REDACTED]

- ☐ Quota di proprietà 100% per l'appartamento al terzo piano
1/12  per lo scantinato interrato

Nell'atto di compravendita è presente la seguente precisazione "La parte venditrice dichiara e garantisce alla parte acquirente che ne prende atto, che a detta quota immobiliare, per accordi da tempo intercorsi con gli altri comproprietari, corrisponde in fatto la titolarità nonché il godimento della porzione contornata in tinta gialla nella tavola grafica che, per previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera 'A', sulla quale pertanto la medesima parte acquirente, quale avente causa, avrà il diritto di parcheggiare e sostare con autoveicoli."

- | | |
|---|----|
| ☐ Usufrutto | no |
| ☐ Nuda proprietà | no |

Condizioni limitanti

☐ **Servitù**

come si legge nell'atto di compravendita "Gli immobili vengono trasferiti a corpo e non a misura, liberi da persone cose, nel loro stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni, con ogni qualsiasi servitu', nulla escluso o riservato, ivi comprese le servitù di fatto costituite tra le diverse porzioni del fabbricato condominiale così come edificato e quelle derivanti dalla installazione di impianti e/o reti energetiche e/o tecnologiche con il relativo diritto d'accesso a fini manutentivi nei luoghi in cui siano ubicati, salvo l'obbligo del loro ripristino.

Garantisce la parte venditrice la proprietà di quanto compravenduto e la libertà da pesi, ipoteche, diritti di prelazione a favore di terzi, imposte patrimoniali e gravami tutti in genere, sia iscritti che trascritti, ed in proposito presta manutenzione e difesa a sensi di legge per ogni caso e causa di molestia, danno od evizione. La parte acquirente si dichiara edotta del fatto che gli immobili oggetto della presente compravendita fanno parte di un edificio in condominio e pertanto si impegna per se', successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le norme di legge in materia nonché quelle del regolamento di condominio.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ alla data del sopralluogo, 04.07.2023, effettuato alla presenza del Custode Dott. Gianluigi Vielmi con Marco Cefis, del [REDACTED] fratello del proprietario e della [REDACTED] cognata del proprietario.

Residenti nell'appartamento sono il proprietario con la moglie e due figli minorenni, il fratello del proprietario con la moglie e tre figli minorenni

☐ alla data 25.02.2025 del sopralluogo del solo scantinato alla presenza del dott. Antonio Gorlani, delegato del Custode Dott. Gianluigi Vielmi, del [REDACTED] fratello del proprietario..

Residenti nell'appartamento sono il proprietario con la moglie e due figli minorenni, il fratello del proprietario con la moglie e tre figli minorenni

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

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rileva l'esistenza di particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.

Si riportano le condizioni come si legge nell'atto di compravendita

Garantisce la parte venditrice la proprietà di quanto compravenduto e la libertà da pesi, ipoteche, diritti di prelazione a favore di terzi, imposte patrimoniali e gravami tutti in genere, sia iscritti che trascritti, ed in proposito presta manutenzione e difesa a sensi di legge per ogni caso e causa di molestia, danno od evizione,

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

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

Alla data del 25.03.2025 l'unità immobiliare suddetta risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta in data 12 aprile 2007 ai n.ri 21160/4759, per la complessiva somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore della "Banca per la casa S.p.a." con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro [REDACTED], a seguito dell'atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Enrico Lera di Brescia, in data 4 aprile 2007 n.32843/7125 di rep., ipoteca gravante sulla piena proprietà dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 14 del foglio 11 e sulla quota di 1/12 dell'immobile identificato con la particella 3523 sub 35 del foglio 11.

Si precisa che in tale atto è intervenuto [REDACTED] nella sua qualità di comutuario debitore non datore dell'ipoteca.

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 12 dicembre 2019 ai n.ri 55377/9804, per la complessiva somma di euro 119.546,24 (centodiciannovemilacinquecentoquarantasei virgola ventiquattro) a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto presso l'Agenzia di Brescia (Bs), via Cefalonia n. 49), a seguito dell'iscrizione a ruolo in data 11 dicembre 2019 n. 4503/2219 di rep., contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al foglio 29 con il mappale 24 sub 14 sella sez NCT;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 19 aprile 2023 ai n.ri 17080/11801, a favore del "Condominio Cavallino & Margherita" con sede ni Sarezzo (BS) codice fiscale 83003470172, contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al foglio 29 con li mappale 24 sub 14 sella sez NCT.

- pignoramento immobiliare richiesto in data 20 febbraio 2024 e dichiarato esecutivo a favore del "Condominio Cavallino & Margherita" con sede ni Sarezzo (BS) codice fiscale 83003470172, contro [REDACTED] gravante sulla proprietà di 1/12 del bene comune censibile dell'immobile distinto al foglio 29 con li mappale 24 sub 35 sella sez NCT.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: non previste

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: non previste

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

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

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

☒ Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. 2 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐

Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

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

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 (unico)

Immobili identificati in mappa al Comune censuario di Sarezzo

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 14

categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7,5 vani – sup. Catastale totale mq 139 – escluse aree scoperte mq 130 - rendita € 484,18 - piano 3
proprietà 100%

Bene comune censibile : sez. urb. NCT - foglio 29 – mapp 24 – sub 35

categoria C/6 - classe 1 - consistenza 203 mq – sup. Catastale totale mq 222 - rendita € 786,31 - piano S1
proprietà 1/12 (desunto dall'atto di compravendita)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 142.000,00**
(diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 128.000,00**
(diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

Vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Arch.Laura Micheletti esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131

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

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 25.03.2025

Timbro e firma

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
2. Documentazione fotografica degli esterni e dell'interno
3. Estratti del PGT
4. Documentazione catastale
5. Copia atto di compravendita

ALLEGATO 1

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
--

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.

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.”

mentre 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.”

Per effettuare la presente valutazione di stima sono state eseguite ricerche nel mercato locale e si è preso come riferimento la banca dati dell’Agenzia delle Entrate dell’Osservatorio del mercato immobiliare.

L’unità di misura utilizzata è il prezzo al metro quadro, dove nella metratura complessiva sono comprese le superfici principali e le superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente a seconda dell’utilizzo e dello stato di conservazione.

Banca dati OMI

Comune:	Sarezzo
Zona :	centrale – Sarezzo – Zanano centro
Codice di zona:	B1
Microzona n.:	1
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Destinazione:	residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	normale
	valore: min €/mq 1200– max €/mq 1650

Criterio di misurazione - SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

APPARTAMENTO – proprietà 100%

Superficie principale	mq	130,00 circa	
Superficie secondarie			Indice mercantile
cantina	mq	3,00 circa	25 %
balcone	mq	6,00 circa	25%
terrazza	mq	35,00 circa	25%

Superficie commerciale appartamento mq 141,00 circa

SCANTINATO – proprietà 1/12

Superficie principale mq 220,00 circa

Superficie commerciale scantinato mq 18,00 circa

In considerazione del fatto che il bene oggetto di stima è collocato in una zona semi centrale, delle caratteristiche costruttive di media qualità, dello stato di conservazione scarso, in base alle caratteristiche sopra descritte, si ritiene equo, utilizzare come prezzo al mq € 960,00 per l'appartamento.

Da cui ne discende:	appartamento	mq 141,00 x € 960,00 =	€ 135.360,00
	Scantinato	mq 18,00 x € 400 =	€ 7.200,00
	TOTALE		€ 142.560,00

Quota di proprietà	appartamento	100%	
	Scantinato	1/12	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 142.000,00**
(diconsi Euro centoquarantaduemila/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
viene di fatto quantificato in **€ 128.000,00**
(diconsi Euro cinquantacinquemila/00)

Brescia, 25.03.2025

Timbro e firma