

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

Procedimento: Divisione di beni non caduti in successione (10687/2022)

Giudice: Dott. Pernigotto Alessandro

Ufficio: Tribunale ordinario di Brescia

Giudice delegato:

Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]



Rappresentato dall'Avvocato



Con Studio in Via
Comune di
Tel
E mail



Intervenuti alla data di stima



Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato



Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Via Roma, 44
CF CRT PLA 53 P 17 H 598K
Tel 030.7722100
Fax 030.7701079 - 030.7249544
Mail architetto@studiocurti.it
Pec paolo.curti@geopec.com

Iscritto all'Albo/Collegio Geometri di Brescia nr. 6385



Timbro e firma



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con studio in Rovato via Roma, 44 (BS) iscritto al Collegio dei Geometri al n° 6385, in seguito a Decreto di nomina del Tribunale di Brescia, prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui all'articolo 567 cpc

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2 comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e o carenze, senza effettuare ulteriori spedizioni ipotecarie, salva autorizzazione.

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, o il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni:

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con lo specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegri planimetria dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ed immobili urbani, come sopra precisato i certificati di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

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

.-C-

Dato di possesso



Accerti se l'immobile è libero o occupato; In tal caso quindi legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando sei anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato e pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

Che risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – E si sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato con riparato con esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario o mi chiama minato o diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D -

Esistenza di formalità, vincoli o anche di natura condominiale.

Accerti l'esistenza di formalità vincoli e oneri di ogni tipo e natura, sia la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e preso tutto all'uopo preposti, quali esemplificativo:

esistenza di diritti reali, (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uno, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistente sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed alla attualità;

Servitù attive e passive di formalità ipotecarie di qualsiasi titolo in natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonico, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, all'acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Sequestri penali ed amministrativi;

, Livelli, diritti (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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

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

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

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

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica.

Accerti anche ai fini della riduzione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità e la copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in Catasto; Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi della licenza o concessione edilizia e delle eventuali varianti, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa e in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

In caso di costruzione realizzata o modificata delle normative edilizie, determina l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando che siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, scrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con urbanistici e i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., sia sanabile. In particolare, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, e in particolare a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del DPR 380/01 come prorogati con dl 30.09.2003, n.269, conv. Cin mod. in L. 24.11.2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì per il completamento della stessa e il rilascio della concessione sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria, se possibile, o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifica di tutte le condizioni richieste per gli immobili urbani.

F -

Formazione dei lotti

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

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, provveda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicandone il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; Proceda in caso di indivisibilità, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 cc e in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi.

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati, come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni, sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base di prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a:

Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutare in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque, a prescindere dalla valutazione di opponibilità della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

Stato di conservazione dell'immobile;

Oneri di qualsiasi tipo a qualsiasi titolo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dall'indagine di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli persone e perfettamente commerciabile.

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno o nell'area di sedime in quale zona della costruzione abusiva, non acquisita al patrimonio comunale; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta degli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'articolo 173 - bis disp. Att cpc, come modificato per effetto del D.L. 83/2015.

Date

Nomina dell'esperto	13.12.2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24.01.2023 h. 9,00
Data della consegna del rapporto di valutazione	06.07.2023
Formazione di nuovo lotto e aggiornamento lotti	01.10.2024



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 05 (Cinque) di 5

(Comune di Artogne- BS, Foglio 21 , Particella 5745 / Sub 5)

Descrizione sintetica:

Si tratta di un'unità non abitativa adibita a ripostiglio, con piccola corte di pertinenza esclusiva, con lastricato solare con soprastante tenda da sole e caminetto esterno con vaschetta per l'acqua. L'accesso avviene attraverso una corte comune che conduce a detta corte esclusiva, da cui si accede al locale ad uso ripostiglio di circa 15 mq. circa di superficie coperta. Il vano confina con un altro locale di altra proprietà e non essendoci alcuna divisione materiale, sarà necessario realizzare una parete divisoria, possibilmente in accordo con la proprietà limitrofa.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2025

Dati identificativi:

Comune di ARTOGNE (A451) (BS)

Foglio 21

Particella 5745

Subalterno 5

Via Giovanni XXIII, 14, p. S1

ZC U

Cat. C/2

Cl. 2

Cons. 8

Sup Cat. 15

Rendita 16,11

Variazione catastale Protocollo BS0036589. - 12.02.2025

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

-





Divisibilità dell'immobile

L'unità immobiliare non è divisibile.

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

€ 13.925,52 diconsi (UndiTredicimilanovecentoventicinque,52 euro).
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 12.532,97 diconsi (Dodicimilacinquecentotrentadue,97euro).
(vedasi analisi estimativa allegato 2)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Trattasi di unità immobiliare adibita ad uso ripostiglio, di possibile commerciabilità, visto il modesto costo e la sua posizione privilegiata all'interno del complesso immobiliare.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

✓ **No** se No vedi pagina 20

Conformità catastale

✓ **Si** se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

✓ **Si** se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

✓ **No** ☐ **Si** se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

✓ **No** ☐ **Si** se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ **No** ✓ **Si** se Si vedi pagina 24

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ **No** ✓ **Si** se Si vedi pagina 24

Limitazioni

Assunzioni limitative

✓ **No** ☐ **Si** se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

√ No ☐ Si se Si vedi pagina

Indice

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile.....	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità.....	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	24
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	24
7.	Analisi estimativa.....	24
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	31
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	33
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	34
11.	Bibliografia.....	35

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.

Ricerca della documentazione catastale; analisi della documentazione reperita.

- La documentazione necessaria è stata reperita presso gli Enti preposti.
 - Un primo sopralluogo è stato eseguito in data **23.02.2023 alle ore 16,00**, al fine di identificare l'immobile per una prima indagine conoscitiva, alla presenza della [REDACTED].

Sono state riprese alcune fotografie dell'unità immobiliare e rilevate le principali misure all'interno del fabbricato, al fine di rapportare le planimetrie catastali (**Vedi elenco allegati alla presente**).

- Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data **27.06.2023 alle ore 11,30** alla presenza della [REDACTED], al fine di verificare le opere realizzate per dare esecuzione alla Sentenza della Corte di Appello di Brescia R. Gen. N° 1689/2018 di cui si allega copia, opere che non hanno comportato modifiche alle unità immobiliare relative la presente valutazione.

- Ulteriore sopralluogo è avvenuto in data **14.10.2024** alla presenza del Geom. [REDACTED], incaricato di eseguire il frazionamento dell'area adibita a giardino.

- Ultimo sopralluogo il **08.02.2025** col Geom. [REDACTED] per le verifiche necessarie.



Valutazione dell'unità immobiliare:

Come precedentemente descritto, l'unità immobiliare oggetto di stima risale a una ristrutturazione effettuata circa quarant'anni fa. I pavimenti sono in monocottura, le pareti sono intonacate al civile e i soffitti presentano travi in legno a vista. Deve essere realizzata una parete di divisione con l'unità immobiliare in lato est e in lato est, dovranno essere realizzati o ripristinati alcuni gradini per un più agevole accesso, inoltre l'area a verde posta in lato nord est potrà essere recintata, previa autorizzazione comunale ed accordo col confinante. All'esterno sulla parete in lato ovest insiste un caminetto a legna e un lavello. La linea elettrica, l'acqua e altri servizi devono essere sezionati al fine di non interferire con altre unità immobiliari. Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.



Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ✓ Provincia Brescia
- ✓ Comune Artogne (BS)
- ✓ Località Semi centrale
- ✓ Via/Piazza Via Giovanni XXIII
- ✓ Civico n° 14
- ✓ Zona Ricade nell'area urbana principale del comune di Artogne (BS)
- ✓ Mappa geografica:





✓ Destinazione urbanistica dell'immobile

✓ **Residenziale**

- Direzionale
- Commerciale
- Turistico
- Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportivo
- Agricolo

✓ Tipologia immobiliare

- Terreno

✓ **Fabbricato**

- nuovo;
-

Ristrutturato;

✓ **Seminuovo;**

✓ **Usato;**

- rudere;
- Ingresso indipendente

✓ **NO;**

(Attraverso corte comune)

- Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- **Altro: in aderenza con altra unità
priva di divisorio.**

- Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento (semi indipendente)
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Autorimessa (garage – box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero) in comune
- **Ripostiglio**
- **Giardinetto esclusivo**



Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione**
- **Solai**
- **Copertura**
- **Murature perimetrali**
- **Coibentazioni/isolamenti**
- **Divisori tra unità**
- **Infissi esterni**
- **Infissi interni**
- **Pavimenti e rivestimenti**
- **Impianto di riscaldamento**
- **Impianto sanitario**
- **Impianto gas**
- **Impianto elettrico**
- **Impianto climatizzazione**
- **Altri Impianti**
- **Allaccio Fognatura**
- **Fonti rinnovabili**
- **Finiture esterne**
- **Numero totale de piani**
- **Altro.**



Presumibilmente in laterizio
Presumibilmente in legno
In coppi.
Presumibilmente in pietre e mattoni
Non rilevabili
Da realizzare
Ferro e legno
Legno / Tamburati
Monocotture
Assente
Assente
Presente, ma da sezionare.
-
-
-
Intonaco
Uno fuori terra



✓ Dimensione

- **Piccola**
- **Media**
- **Grande**



✓ Caratteri domanda e offerta:

La domanda per immobili simili è contenuta contrariamente all'offerta che è in continua crescita.

✓ Forma di mercato

- ✓ **Concorrenza monopolistica ristretta**
Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato.

✓ Filtering

- ✓ **Assente**

✓ Fase del mercato immobiliare

- ✓ **Contrazione**
Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.



☐ **Altro**



1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**Descrizione sintetica:

Trattasi di unità non abitativa e corte esclusiva:

Si tratta di un'unità non abitativa, adibita a ripostiglio, corredata da una piccola corte di pertinenza esclusiva, con con lastricato solare con soprastante solare e caminetto esterno. L'accesso avviene attraverso una corte comune che conduce a detta corte esclusiva, da cui si entra nel locale ad uso ripostiglio di circa 15 mq di superficie coperta. Il vano confina con un altro di proprietà diversa e, non essendovi alcuna divisione materiale, sarà necessario realizzare una parete divisoria, possibilmente in accordo con la proprietà limitrofa, al fine di convenirne le modalità, i materiali e la spesa.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2025

Dati identificativi:

Comune di ARTOGNE (A451) (BS)

Foglio 21

Particella 5745

Subalterno 5

Via Giovanni XXIII, 14, p. S1

ZC U

Cat. C/2

Cl. 2

Cons. 8

Sup Cat. 15

Rendita 16,11

Variazione catastale Protocollo BS0036589

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- 1. [REDACTED]
- Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)
- 2. [REDACTED]
- Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)
-



✓ Confini, Indicare i confini catastali dell'u.i.:



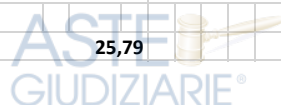
✓ Nord – Pubblica Via Giovanni xxxIII
 ✓ Sud Corti e pertinenze comuni
 ✓ Est - XXXXXXXXXX
 ✓ Ovest - Terrazza comune

Superfici lorde di rilievo:

Sub. 5



Superficie lorda dell'unità immobiliare											Superficie	Indice mercantile					Valore rapportato
												%					mq. 0,00
Ripostigliopiano rialzato										mq.	10,78	100	%				mq. 10,78
Corte esclusiva										mq.	37,52	40	%				mq. 15,01
Superficie dell'attuale unità immobiliare											48,30						mq. 25,79
Valore rapportato										mq.	25,79						



✓ Rilievo

✓ **Interno.**

- Solo esterno

✓ Diretto in loco

✓ **Si**

✓ Data del sopralluogo

23.02.2023 alle ore 16,00

27.06.2023 alle ore 11,30

14.10.2024 alle ore 11,00

08.01.2025 alle ore 15,00

✓ Desunto graficamente da:

✓ **Planimetria catastale**

✓ **In sito**

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

- Elaborato grafico (generico)

✓ Criterio di misurazione

✓ SEL - Superficie Esterna Lorda

□ SIL - Superficie Interna Lorda

✓ SIN - Superficie Interna Netta

✓ Destinazione

Superficie

Indice mercantile

✓ **Superficie lorda**

m² 48,30

40% - 100%

Superficie lorda dell'unità immobiliare											Superficie	Indice mercantile					Valore rapportato
												%					mq. 0,00
Ripostigliopiano rialzato										mq.	10,78	100	%				mq. 10,78
Corte esclusiva										mq.	37,52	40	%				mq. 15,01
Superficie dell'attuale unità immobiliare											48,30						mq. 25,79

✓ **Superficie commerciale**

m² **25,79**



✓ Caratteristiche qualitative

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

- Piano interrato
- **Piano rialzato**
- Ascensore

Presente	NO
- Assente	SI

 Vetustà dell'ascensore
- N°. servizi

WC	n° -
Lavabo	n° -
Bidet	n° -
Doccia	n° -
Doccia con idromassaggio	n° -
Vasca	n° -
Vasca con doccia	n° -
Vasca con idromassaggio	n° -
Scalda bagno elettrico	n° -
Vetustà del bagno	n° -
Lavandino esterno	n°1
Caminetto esterno	n°1

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

Presente: **Assente**

Tipologia:

Centralizzato **NO**
Autonomo **NO**

Alimentazione:

Metano **NO**
Gas propano liquido **NO**
Olio combustibile **NO**
Elettrico **NO**
Pompa di calore **NO**
Bio-combustibili **NO**
Teleriscaldamento **NO**

Elementi radianti:

Radiatori **NO**
Pavimento / soffitto **NO**
Aria **NO**
Altro **NO**

Condizionamento:

Presente **NO**
Assente **SI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Se presente indicare:

Totale Vetustà anni n°-
Parziale Vetustà anni n°-

Solare termico (produzione di acqua calda):

Presente **NO**
Assente **SI**Totale Vetustà anni n°-
Parziale Vetustà anni n°-

Elettrico:

Presente **Vetustà anni oltre n°25**
Assente -

Idraulico:

Presente **Vetustà oltre anni n°40**
Assente -

Antifurto:

Presente Vetustà anni n°0
Assente -

Pannelli solari:

Presente Vetustà anni n°0
Assente -

Impianto geotermico:

Presente Vetustà anni n°0
Assente -

Domotica:

Presente Vetustà anni n°0
Assente -

Manutenzione fabbricato:

Minimo **Medio**

Massimo

Manutenzione unità immobiliare:

Minimo **Medio**

Massimo

Classe energetica:

- Classe desunta dall'ACE **No:**
Non richiesta in quanto in uso al
proprietario e unità priva di impianto.

Inquinamento:

Atmosferico	Assente / non rilevabile ...Presente/ non rilevabile
Acustico	Assente / non rilevabile ...Presente/ non rilevabile
Elettromagnetico	Assente / non rilevabile ...Presente/ non rilevabile
Ambientale	Assente / non rilevabile ...Presente/ non rilevabile

√ Esposizione prevalente dell'immobile:

Minimo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PAOLO CURTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 687c46cb3a96a47892664d25677546a2





Massimo
√ Luminosità dell'immobile
Minimo

Medio

Massimo
√ Panoramicità dell'immobile:
Minimo

Medio

Massimo
√ Funzionalità dell'immobile

Medio

Minimo

Medio
Massimo
√ Finiture dell'immobile
Minimo



Medio

Massimo

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- √ Fabbricato successivo 01/09/1967
□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

√ Elenco

Pratica edilizia 1020-1156 anno 85-86
Autorizzazione del 04.09.85 e 26.11.86
Concessione edilizia Reg 2401 Prot 1028
Concessione edilizia Reg 1020 Prot 2081
Concessione edilizia Reg 3762 Prot 1156

√ Indicare la documentazione visionata:

Catasto terreni/ fabbricati - elaborati planimetrici storici e di nuovo impianto
Piano Territoriale Generale
Norme tecniche Attuative

√ Fonte documentazione visionata:

√ Documentazione in possesso della [REDACTED]
√ Catasto, Conservatoria (BS)



✓ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

✓ **27.06.2023**

✓ Situazione urbanistica

✓ **Zona Residenziale.**

✓ Strumento urbanistico:

✓ Piano di Governo del Territorio

✓ Vigente, Approvato

✓ Adottato

✓ Convenzione Urbanistica

✓ **No**

✓ Cessioni diritti edificatori

✓ **No**

Si (inserire estremi convenzione)

✓ Limitazioni urbanistiche

✓ **No**

✓ Vincoli urbanistici

✓ **No**

✓ Vincoli ambientali

✓ **No**

✓ Vincoli paesaggistici

✓ **No**

Altro :

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ urbanistica rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la **NON REGOLARITÀ** urbanistica rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La perimetrazione risulta non in asse al confine, ulteriori modeste difformità interne e prospettiche e una tenda da sole a copertura del lastricato solare di cui non risulta autorizzazione, la spesa per eventuale sanatoria comporta la presentazione di una pratica edilizia che, potrebbe essere presentata in parallelo alla realizzazione della parete di divisione con l'unità immobiliare confinante e la spesa indicativa per la redazione della pratica presumibilmente è pari a 1.300,00 €. oltre a iva e cnp., oltre alla sanatoria di €. 1.000,00.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è limitata esclusivamente ad una verifica sommaria ed indicativa delle varie autorizzazioni/concessioni rilasciate dagli Enti preposti, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende, la verifica dei vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle operazioni realizzate secondo la buona tecnica di costruzione.

Firmato




Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Rovato, 08.02.2025



4.2 Rispondenza catastale

Documentazione visionata:

- ✓ PGT del Comune di Artogne (BS)
- ✓ Da siti web: Agenzia delle Entrate; Agenzie Immobiliari, Borsa Camera di Commercio

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto fabbricati,
 - ✓ Schede catastali storiche e recenti
 - ✓ Elaborato planimetrico subalternazione
 - ✓ Elenco immobili
 - ✓ Estratto mappa
- Altro
- Visura storica per immobile,
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana,

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 14 /02/ 2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, 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 alla stato attuale dell'immobile

- **la NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La "due diligence" catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Firmato

Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rovato, 14.02.2025



4.3 Verifica della titolarità



✓ Inquadramento della titolarità

1. [REDACTED]



Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)



2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)



✓ Usufrutto

✓ No
Si



✓ Nuda proprietà

✓ No
Si:

✓ Condizioni limitanti



✓ No
Si



✓ Servitù

✓ **Non sono presenti servitù.**
Sono presenti servitù:
Da titolo
Apparenti, se si quali:



✓ Vincoli

✓ No
Si, sei si quali: Storico/Paesistico



✓ Oneri

✓ No
Si, sei si quali:

✓ Pesi

✓ No
Si, vedi pagina 24



✓ Gravami

✓ No
Si, vedi pagina 24



✓ Stato del possesso del bene alla data della valutazione

✓ **Occupato**

Libero

Occupato

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

✓ **Libero**

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

✓ Estremi registrazione -

✓ **Non è locato.**

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

-

No, se no perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

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

✓ **Nulla**

3. 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.

Elenco sintetico delle formalità:

Non sono emerse formalità di vincoli e oneri di natura condominiale.

Elenco sintetico delle formalità:

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA Data 05/07/2023 Ora 09:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Ispezione telematica Ispezione n. T43322 del 05/07/2023

per dati anagrafici

Richiedente PLLCLL

Dati della richiesta



Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 04/07/2023

Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 06/08/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.   * * *

** Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 04/07/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 06/08/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/1985 - Registro Particolare 2624 Registro Generale 3154

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Direzione Provinciale di BRESCIA Data 05/07/2023 Ora 09:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Ispezione telematica Ispezione n. T43322 del 05/07/2023

per dati anagrafici

Richiedente PLLCLL

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/1993 - Registro Particolare 4771 Registro Generale 5623

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/02/1994 - Registro Particolare 947 Registro Generale 1090

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/1994 - Registro Particolare 110 Registro Generale 1091

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 285 del 08/06/1999 (ATTO DI VARIAZIONE DEL PIANO DI RIENTRO)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/1994 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1092

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2003 - Registro Particolare 1688 Registro Generale 2222

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 119495 del 21/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARTOGNE(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/2003 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 2223

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 119495 del 21/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ARTOGNE(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2005 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 6371

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 101739/12902 del 28/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PIAN CAMUNO(BS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Direzione Provinciale di BRESCIA Data 05/07/2023 Ora 09:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Ispezione telematica Ispezione n. T43322 del 05/07/2023

per dati anagrafici

Richiedente PLLCLL

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 329 del 08/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/04/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2006 - Registro Particolare 548 Registro Generale 671

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102826 del 27/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIAN CAMUNO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2006 - Registro Particolare 82 Registro Generale 672

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102826 del 27/12/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE

Immobili siti in PIAN CAMUNO(BS)

SOGGETTO CREDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 205 del 02/03/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2008 - Registro Particolare 426 Registro Generale 563
- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 131428/27368 del 11/01/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PISOGNE(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2012 - Registro Particolare 2 Registro Generale 8

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8500/2011 del 21/12/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ARTOGNE(BS), PIAN CAMUNO(BS), PISOGNE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 743 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 13. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 - Registro Particolare 3478 Registro Generale 4292
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 53/2011 del 23/05/2011

Direzione Provinciale di BRESCIA Data 05/07/2023 Ora 09:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Ispezione telematica Ispezione n. T43322 del 05/07/2023

per dati anagrafici

Richiedente PLLCLL

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Immobili siti in ARTOGNE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2012 - Registro Particolare 486 Registro Generale 4707

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7281 del 11/07/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ARTOGNE(BS), PIAN CAMUNO(BS), PISOGNE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 322 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 744 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 15. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2013 - Registro Particolare 590 Registro Generale 5214
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7364/2013 del 06/02/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ARTOGNE(BS), PIAN CAMUNO(BS), PISOGNE(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 745 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 16. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2013 - Registro Particolare 5661 Registro Generale 7064
- Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 17471 del 25/11/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ARTOGNE(BS), PIAN CAMUNO(BS), PISOGNE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 323 del 09/05/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 746 del 12/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/10/2018 - Registro Particolare 4610 Registro Generale 6107
Pubblico ufficiale BRENO Repertorio 81231/88888 del 24/10/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PIAN CAMUNO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2022 - Registro Particolare 4986 Registro Generale 6289
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1501/2013 del 13/09/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Direzione Provinciale di BRESCIA Data 05/07/2023 Ora 09:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Ispezione telematica Ispezione n. T43322 del 05/07/2023

per dati anagrafici

Richiedente PLLCLL

Immobili siti in PISOGNE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/09/2022 - Registro Particolare 5058 Registro Generale 6385
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1501 del 19/09/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in ARTOGNE(BS)
Nota disponibile in formato elettronico

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2023 - Registro Particolare 1975 Registro Generale 2460

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 59/2023 del 21/12/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Immobili siti in ARTOGNE(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli

richiedere lo 'Stato dell'automazione'

4. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Assunzioni limitative

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

✓ Nessuna segnalazione

✓ Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico :

✓ Nessuna segnalazione

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

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

✓ **Si**

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

✓ **Metodo del confronto**

MCA con nr. 2 (Due) 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.

5. Riepilogo dei valori di stima**6. LOTTO NR. 05 (Cinque) di 5**

(Comune di Artogne- BS, Foglio 21 , Particella 5745 , Sub 5)

-
- Descrizione sintetica:
- Si tratta di un'unità non abitativa adibita a ripostiglio, corredata da una piccola corte di pertinenza esclusiva, con con lastricato solare con soprastante solare e caminetto esterno. L'accesso avviene attraverso una corte comune che conduce a detta corte esclusiva, da cui si entra nel locale ad uso ripostiglio di circa 15 mq di superficie coperta. Il vano confina con un altro di proprietà diversa e, non essendoci alcuna divisione materiale, sarà necessario realizzare una parete divisoria, possibilmente in accordo con la proprietà limitrofa.

-
- Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2025
- Dati identificativi:

• Comune di ARTOGNE (A451) (BS)• Foglio 21• Particella 5745• Subalterno 5• Via Giovanni XXIII, 14, p. S1• ZC U• Cat. C/2• Cl. 2• Cons. 8• Sup Cat. 15• Rendita 16,11• Variazione catastale Protocollo BS0036589Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]



Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Entrambi in diritto di proprietà

-

Divisibilità dell'immobile

L'unità immobiliare non è divisibile.

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

€ 13.925,52 diconsi (UndiTredicimilanovecentoventicinque,52 euro).
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 12.532,97 diconsi (Dodicimilacinquecentotrentadue,97euro).
(vedasi analisi estimativa allegato 2)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Trattasi di unità immobiliare non adibita ad uso ripostiglio, di possibile commerciabilità, visto il modesto costo e la sua posizione privilegiata all'interno del complesso immobiliare.

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1.

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

2.

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Diritto di proprietà

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.

7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto , Dott. Arch. Geom. Paolo Curti esperto incaricato dal Tribunale:

Iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. Di Brescia al n° 6385

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, OVE CONSENTITO.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 05.07.2023

Timbro e firma



8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
(allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. **Elaborati fotografici degli esterni**
4. Elaborato fotografico degli interni.
5. Atto di provenienza
6. Contratti di locazione
7. **Titoli autorizzativi**
8. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
9. Convenzioni urbanistiche
10. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
11. **Estratto mappa catastale**
12. **Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili**
13. **Schede catastali**
14. **Visure storiche catastali**
15. **i telematiche – Ipocatastale (Già riportate nella relazione)**
16. **Note di trascrizione**
17. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica
18. Certificato di matrimonio

9. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti