

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 103/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Ill.mo dott.sa Angelina Augusta Baldissera

Anagrafica

Creditore procedente:

CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.
Con sede a Milano (MI)
via dell'Unione Europea n.6a-6b,
P.Iva 06374460969
C.f. 06374460969

Sig.---
In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE
Residente in ---
Via ---
C.f. --

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. Gianfranco Chiarelli
Con Studio in Via Berardo Leone n.1/B
Comune di Martina Franca (TA)
Tel.+ 39. 080 480.5942
E mail: chiarelli.gianfranco@oravta.legalmail.it

Esecutato:

Sig.ra OMISSIS
In qualità di PROPRIETARIA
Residente in Brescia in Via Francesco Sanson n.27
C.f.: SNC NNA 66R62 B157W

Sig. OMISSIS
In qualità di PROPRIETARIO
Residente in Brescia in via Luciano Manara n.37/a Int.2
C.f.: CLN LSN 63H26 F205R

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
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. VALERIO DELLAGLIO
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)
CF: DLL VLR 73H10 B157W
Tel: 030/2732409
Fax: -
Mail: studio_dellaglio@libero.it
Pec: dellaglio.valerio @archiworldpec.it



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia



Timbro e firma



Date



Nomina dell'esperto :

07/06/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento :

26/06/2024

Interpello di proroga 90gg:

04/10/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita :

05/11/2024 – ore 9:15

Data della consegna del rapporto di valutazione :

29/11/2024



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. UNICO**

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Comune di Brescia alla via Bernardino Zendrini n.9.

Identificativi catastali

sez: NCT – fg.150 – mapp. 323 sub.10**EX sez: SAL – fg.9 – mapp. 4424 sub.9**

Quota di proprietà

100%

Diritto di proprietà

Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato:**€ 73'323,82**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 52'593,88

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: piccola metratura

Contro: Zona semicentrale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

x Si ☐ No VEDI NOTA PAG 16

Conformità catastale

x Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

x Si ☐ No se No vedi pagina _____**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Limitazioni**

Assunzioni limitative

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

x No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3.	Audit documentale e Due Diligence	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.2	Rispondenza catastale	17
3.3	Verifica della titolarità	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	22
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	23
7.	Analisi estimativa	24
8.	Riepilogo dei valori di stima	26
1.	Dichiarazione di rispondenza	27
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	28



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

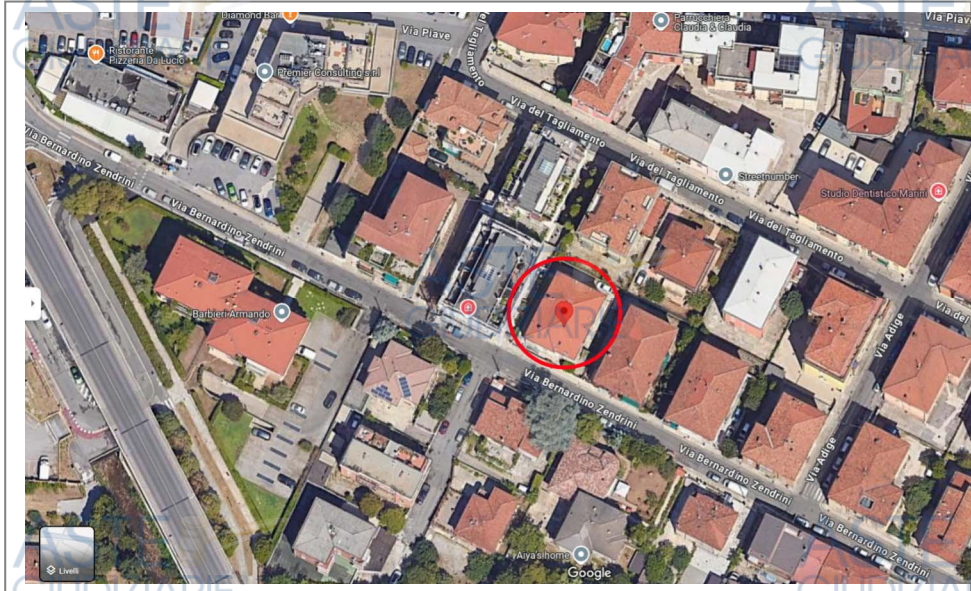
Localizzazione

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Brescia
- ☐ Frazione: -
- ☐ Località: -
- ☐ Quartiere: -
- ☐ Via/Piazza: via Berardino Zandrini
- ☐ Civico n. 9

Zona

- ☒ Urbana
- ☐ Centrale
- ☒ Semicentrale
- ☐ Periferica
- ☐ Extra urbana
- ☐ Agricola
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☒ Residenziale

Mappa geografica



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

☐ Residenziale

☐ Direzionale⁴

☒ Commerciale

Vedi note allegato 2 -
Analisi estimativa

☐ Turistico – ricettivo

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Terziario⁵

☐ Sportiva

☐ Agricolo

☐ Tipologia immobiliare

☐ Terreno

☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo⁷

☐ ristrutturato⁸

☐ seminuovo⁹

☒ usato¹⁰

☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

☒ indipendente

☐ in condominio

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☐ fabbricato in linea

☐ fabbricato rurale

☐ fabbricato a schiera

☐ fabbricato bifamigliare

☐ fabbricato tipico

☒ fabbricato a corte

☐ Tipologia edilizia unità immobiliari

☒ appartamento

☐ appartamento (attico)

☐ appartamento (loft)¹⁴

☐ villa

☐ villino

☐ villetta a schiera

☐ autorimessa (garage/box)

☐ posto auto coperto (fabbricato)

☐ posto auto coperto (tettoia)

☐ posto auto scoperto

☐ cantina (locale di sgombero)

☐ piscina comune



Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

☐ Struttura in elevazione	:	Laterizio - CA
☐ Solai	:	Laterocemento
☐ Copertura	:	Tegole
☐ Murature perimetrali	:	Laterizio
☐ Coibentazioni/Isolamenti	:	-
☐ Divisori tra unità	:	Laterizio
☐ Infissi esterni	:	Legno
☐ Infissi interni	:	Legno
☐ Pavimenti e rivestimenti	:	Ceramica
☐ Impianto riscaldamento	:	Teleriscaldamento,
☐ Impianto sanitario	:	Teleriscaldamento
☐ Impianto gas	:	Si
☐ Impianto elettrico	:	Si
☐ Impianto climatizzazione (raffrescamento)	:	No
☐ Altri impianti	:	-
☐ Allaccio fognatura	:	Si
☐ Fonti rinnovabili	:	No
☐ Finiture esterne	:	Intonaco tinteggiato
☐ N. totale piani	:	1 (P semi-int)
☐ Altro	:	-

☐ **Dimensione**☒ Piccola☐ Media☐ Grande☐ **Caratteri domanda e offerta**☐ Lato acquirente☒ Privato☐ Società☐ Cooperativa☐ Ente☐ Lato venditore☒ Privato☐ Società☐ Cooperativa☐ Ente☐ **Forma di mercato**☒ Concorrenza monopolistica¹⁸☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹☐ Oligopolio²⁰☐ Monopolio²¹☐ Monopolio bilaterale²²



☐ **Filtering**

☒ **Assente**

☐ **Up**

☐ **Down**



☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ **Recupero²⁵**

☐ **Espansione²⁶**

☒ **Contrazione²⁷**

☐ **Recessione²⁸**



☐ **Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto di stima è composto da una unità con caratteristiche di finitura da appratamento residenziale, benché sia urbanisticamente che catastalmente è definito come magazzino. Esso affaccia su corte comune ed è posto a piano seminterrato. E' disposto su n.1 piani. L'accesso da Via via Berardino Zendrini avviene da ingresso pedonale e carrabile su pubblica via e transitando poi su corte comune privata.

Identificazione catastale³¹☐ Comune Censuario

Brescia (BS)

☐ Tipologia Catasto☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Identificativo☐ Sezione NCT☐ FG 150☐ Particella mapp. 323☐ Subalterno 10.

(EX sez: SAL – fg.9 – mapp. 4424 sub.9)

Confini

Indicare i confini catastali

☐ Nord area comune☐ Est area comune☐ Sud A.U.I.U.☐ Ovest A.U.I.U.**Consistenza**☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco

-

☐ Data del sopralluogo

31/07/2024

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 67,00

Superficie secondarie**Destinazione**

- ☐ Balcone
☐ Terrazza
☐ Veranda
☐ Soffitta³⁶
☐ Mansarda³⁷
☐ Soppalco
☐ Loggiato
☐ Taverna³⁸
☐ Cantina³⁹
☐ Sgombero⁴⁰
☐ Portico
☐ Autorimessa (box)
☐ Posto auto coperto (fabbricato)
☐ Posto auto coperto (tettoia)
☐ Posto auto scoperto
☐ Area esclusiva
☐ Area condominiale⁴¹ scoperta
☐ Area condominiale coperta
☐ RUSTICO

Superficie**Indice mercantile**

m2 _____	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %
m2 _____,	_____ %

Superficie commerciale

m² 67,00

Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è inserito in complesso residenziale costituito da n.1 unità uso magazzino, in comune: area pertinenziale di passaggio e corte comune.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano⁴³
☐ Ascensore⁴⁴

X N. servizi⁴⁵

Impianti in dotazione

☐ Condizionamento

PIANI Seminterrato ____

- ☐ Presente
X Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) ____

1 ____

- X W.c.
X Lavabo x 2
X Bidet
X Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno (anni) 17-

- X Riscaldamento
X Presente : Vetustà (anni) -
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
X Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
X teleriscaldamento

Elementi radianti

- X radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro

- ☐ Presente : Vetustà (anni) ____
X Assente
Se presente indicare se
☐ Totale





☐ Solare termico (produzione acqua calda)

X Elettrico

X Idraulico

☐ Antifurto



☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Impianto geotermico

☐ Domotica

☐ **Manutenzione fabbricato**⁴⁶



☐ **Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰

☐ **Classe energetica**



☐ **Inquinamento**



☐ Parziale : Vetustà (anni) ____ - ____

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

X Presente : Vetustà (anni) 17-

☐ Assente

X Presente : Vetustà (anni) 17-

☐ Assente

☐ Presente : Vetustà (anni) recente

X Assente



☐ Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

X Assente

☐ Minimo⁴⁷

X Medio⁴⁸

☐ Massimo⁴⁹



☐ Minimo⁵¹

☐ Medio⁵²

X Massimo ⁵³

☐ Classe desunta dall'ACE ☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

X Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☐ Atmosferico

X Assente

☐ Presente

☐ Acustico

X Assente

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





☐ Presente

☐ Elettromagnetico

X Assente

☐ Presente

☐ Ambientale

X Assente

☐ Presente

☐ Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

☐ Minimo⁵⁵

X Medio⁵⁶

☐ Massimo⁵⁷

☐ Luminosità dell'immobile⁵⁸

☐ Minimo⁵⁹

X Medio⁶⁰

☐ Massimo⁶¹

☐ Panoramicità dell'immobile⁶²

X Minimo⁶³

☐ Medio⁶⁴

☐ Massimo⁶⁵

☐ Funzionalità dell'immobile⁶⁶

☐ Minimo⁶⁷

X Medio⁶⁸

☐ Massimo⁶⁹

☐ Finiture dell'immobile⁷⁰

☐ Minimo⁷¹

X Medio⁷²

☐ Massimo⁷³

☐ Altro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Licenza o Concessione Edilizia:

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia Inizio Attività (DIA)

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☒ Altro

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condonò edilizio

☒ Certificato Agibilità

☒ Presente : Prot 21262 del 06/08/1954

☐ Assente

Motivo assenza :

☐ Indicare la documentazione visionata:

- Permesso per Ppere Edilizie. Prot. 21262/54 del 18/08/1954:
 - Costruzione di nuovo complesso residenziale.
- P.E. 35/05 del 28/02/2005:
 - Recupero Sottotetto;
- Prot. 4885/54 del 18/07/1956;
 - Approvazione Sanatoria;
- Prot 21262 del 06/08/1954;
 - Decreto di Abitabilità.
- Prot 74403 del 30/09/2011;
 - Diniego al cambio d'uso da Magazzino ad Appartamento residenziale.

☐ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Brescia

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

05/11/2024

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ Vigente

☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si:

☐ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si se Si quali

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si se Si quali:

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calvisano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità opere interne :

- -

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

☒ No, perché

☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

Note: l'immobile pur avendo finiture e dotazioni da appartamento residenziale è urbanisticamente definito come magazzino. Non è possibile sanare lo stato di fatto in quanto esso non rispetta i requisiti igienico-sanitari.

Definendolo come magazzino esso risulta urbanisticamente conforme.

Quindi l'unità immobiliare non potrà essere valutata come immobile residenziale.





3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 150 Sezione NCT particella 323

X Sub. 10 categoria C/2 classe 7 consistenza 54mq Rendita € 178,49



Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☒ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- ☒ Estratto mappa
- ☐ Tipo Mappale
- ☐ Tipo Frazionamento
- ☐ Altro: _____



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 26 / 09 / 2024





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :



Note





3.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/04/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Atto notarile pubblico di Compravendita: A M.E.A. IMMOBILIARE DI ALESSANDRO CLINI E C. S.A.S., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile
Brescia sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 4424 Sub. 9 (oggi foglio 150 particella 323 sub. 10), è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2005 Numero di repertorio 278114/11854 Notaio ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) trascritto il 03/11/2005 nn. 63835/39361 da potere di FELINI CRISTINA Nata il 27/10/1958 a BRESCIA Codice fiscale FLNCST58R67B 157W

- Atto notarile pubblico di Compravendita: A Felini Cristina, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Brescia sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 4424 Sub. 9 (oggi foglio 150 particella 323 sub. I O), è pervenuta per atto di compravendita del 05/03/1979 Nmnero di repertorio 18082 Notaio GIUSEPPE CESARI trascritto il 16/03/1979 nn. 6320/5028 da potere di Stefanini Luigina nata a Ospitaletto il 08/11/1899

☐ Quota di proprietà

☒ Intera [1/1] **INTERA PROPRIETA'**

OMISSIS [1/2]

OMISSIS [1/2]

☐ Parte:

☐ Usufrutto

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo: _ _

☐ Nuda proprietà

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

☐ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo :

☐ apparenti:



☐ Vincoli

X No

☐ Si se Si quali:

☐ Oneri

X No

☐ Si se Si quali

☐ Pesì

X No

☐ Si se Si quali

☐ Gravami

X No

☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

-

☐ Occupato

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

☐ Tipo di contratto: Locazione

☐ €/anno:

☐ Rata :

☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione:

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

☐ Si

☐ No se No perché - prezzo inferiore

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) ____ / ____ / ____



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

Nessuna



Firmato Da: DELLAGLIO ARCHITETTO VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ec29860ff51f5104127b0c13ed3807e



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

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:

- ISCRIZIONE NN. 63836/14319 del 03/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/10/2005 Numero di repertorio 278115/11855 Notaio ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) A favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede BARI Codice fiscale 00254030729 (Domicilio ipotecario eletto BARI CORSO CAVOUR 19), contro M.E.A. IMMOBILIARE DI ALESSANDRO CLINI E C. S.A.S. Sede BRESCIA Codice fiscale 02681410987 capitale€ 60.000,00 Totale€ 120.000,00 Durata 15 anni Grava su Brescia sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 4424 Sub. 9 (oggi Foglio 150 pari. 323 sub. 10)

- ISCRIZIONE NN. 43073/7373 del 14/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/12/2012 Numero di repertorio 9799/2012 emesso da TRIBUNALE DI Sede BRESCIA A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOC. COOP. Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00284980174 (Domicilio ipotecario eletto A VV. LUIGI FERRI VIA SOLFERINO N. 23 BRESCIA), contro M.E.A. IMMOBILIARE DI ANNA SONCINA E C. S.A.S. Sede BRESCIA Codice fiscale 02681410987, OMISSIS Nata il 22/10/1966 a BRESCIA Codice fiscale SNCNNA66R62B157W, OMISSIS Nato il 26/06/1963 a MILANO Codice fiscale CLNLSN63H26F205R capitale€ 43.836,50 Totale€ 57.000,00 Grava su Brescia sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 323 Sub. 10

- ISCRIZIONE NN. 2306/234 del 17/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/01/2013 Numero di repertorio 24 emesso da TRIBUNALE DI SONDRIO Sede SONDRIO A favore di CREDITO VALTELLINESE S.C. Sede SONDRIO Codice fiscale 00043260140 contro M.E.A. IMMOBILIARE DI ANNA SONCINA E C. S.A.S. Sede BRESCIA Codice fiscale 02681410987, SON CINA ANNA Nata il 22/10/1966 a BRESCIA Codice fiscale SNCNNA66R62B 157W capitale€ 97.829,04 Totale€ 123.000,00 Grava su Brescia sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 323 Sub. 10

- ISCRIZIONE NN. 19247/3218 del 17/05/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 16/05/2016 Numero di repertorio 2363/2216 emesso da EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 07244730961 (Domicilio ipotecario eletto VIA CEF ALONIA 49 BRESCIA), contro M.E.A. IMMOBILIARE DI ANNA SON CINA E C.SAS Sede BRESCIA Codice fiscale 02681410987 capitale€ 92.060,54 Totale€ 184.121,08 Grava su Brescia sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 323 Sub. 10

- TRASCRIZIONE NN. 12826/9009 del 25/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/03/2024 Numero di repertorio 1342 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA A favore di POP NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04952350264 (Richiedente: POP NPLS 2018 S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI, CONEGLIANO), contro OMISSIS Nato il 26/06/1963 a MILANO Codice fiscale CLNLSN63H26F205R, OMISSIS Nata il 22/10/1966 a BRESCIA Codice fiscale SNCNNA66R62B157W Grava su Brescia sezione Urbana SAL Foglio 9 Particella 4424 Sub. 9 (oggi Foglio 150 part. 323 sub. 10)

3. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Iter Peritale:

07/06/2024 – Nomina del sottoscritto CTU;
26/06/2024 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
31/07/2024 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
04/10/2024 – Interpello di proroga di 90gg;
05/11/2024 – Comune di Brescia accesso atti:

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 05/11/2024 – ore 9:15
(rinvia x interpello 90gg)

Data della consegna del rapporto di valutazione : 29/11/2024



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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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. 3 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

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 150 Sezione NCT particella 323

x Sub. _10_ categoria _C/2_ classe _7_ consistenza _54mq_ Rendita € _178,49_

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA PROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **72'323,82** diconsi Euro **SETTANTADUEMILATRECENTOVENTITRE/82** (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 € **52'593,88** diconsi Euro **CINQUANTADUEMILACINQUECENTONOVANTATRE/88** (vedasi **analisi estimativa allegato II**)

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.



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

dott. Arch. Valerio Dellaglio_

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 29/11/2024

7. 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. Estratti strumenti Urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche per immobile
9. Ispezioni telematiche
10. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica