RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 5/2024

Giudice delegato: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

Anagrafica

Procedente:

DOVALUE S.P.A.
Viale DELL'AGRICOLTURA, 7
37135 VERONA
C.F. 003908040239

mandante:
ISEO SPV S.R.L.
Via VITTORIO ALFIERI, 1
31015 CONEGLIANO (TV)
C.F. 05045600268

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. MARCO TUCCI
avvmarcotucci@bergamo.pecavvocati.it
Via LOCATELLI, 24/C
24121 BERGAMO
Tel. 035/215551

Esecutato:

[redacted]

Esperto incaricato

Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI
andrea.zini@pec.it
Via LUIGI GUSSALLI, 11
25125 BRESCIA
C.F. ZNI NRF 80P12 B157C
P.Iva 02724020983
Tel. 329/3248748
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422

Timbro e firma _____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Date

Nomina dell'esperto	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	06/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01/10/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO N. 1 di 1

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO CON POSTO AUTO
Ubicazione	VIA CARDINALE, 59 25020 – OFFLAGA (BS)
Identificativi catastali	foglio 11, mapp. 85, sub. 8 foglio 11, mapp. 460, sub. 3
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 72 000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 64 000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	vedi pagina 16
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	vedi pagina 18
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No ☒ Si	vedi pagina 15

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No ☒ Si	vedi pagina 23
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si	

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 25/11/2004 - Registro Particolare 36301 Registro Generale 61643
Pubblico ufficiale POLI MAURIZIO Repertorio 111589/20297 del 04/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 25/11/2004 - Registro Particolare 14436 Registro Generale 61644
Pubblico ufficiale POLI MAURIZIO Repertorio 111590/20298 del 04/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2024 - Registro Particolare 3098 Registro Generale 4208
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 10122 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 20
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 21
6. Fasi-accertamenti e date delle indagini 22
7. Analisi estimativa 23
8. Riepilogo dei valori di stima 24
9. Allegati al rapporto di valutazione 25
10. Dichiarazione di rispondenza 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia	BRESCIA
☒ Comune	OFFLAGA
☐ Frazione	
☐ Località	
☐ Quartiere	
☒ Via/Piazza	CARDINALE
☒ Civico n.	59

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica

Mappa geografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☒ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Stato di conservazione:
☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato
☐ rudere

Immobile:
☐ 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
☐ complesso immobiliare

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

☒ appartamento (sub.10)
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box) (sub. 14)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☒ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ altro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
☒ Struttura in elevazione	muratura portante
☒ Solai	in laterocemento
☒ Copertura	in legno a vista
☐ Murature perimetrali	
☐ Coibentazioni/Isolamenti	
☐ Divisori tra unità	
☒ Infissi esterni	in legno con doppi vetri e ante cieche in legno
☒ Infissi interni	in legno
☒ Pavimenti e rivestimenti	ceramica
☒ Impianto riscaldamento	autonomo a radiatori in alluminio
☒ Impianto sanitario	autonomo
☒ Impianto gas	
☒ Impianto elettrico	
☐ Impianto climatizzazione	
☐ Altri impianti	
☐ Allaccio fognatura	
☐ Fonti rinnovabili	
☐ Finiture esterne	
☒ N. totale piani	3
☐ Altro	

☒ **Dimensione**	☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande
☒ **Caratteri domanda e offerta**	☒ Lato acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ Lato venditore
☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ **Forma di mercato**
☒ Concorrenza monopolistica
☐ Concorrenza monopolistica ristretta
☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale

☒ **Filtering**
☒ Assente
☐ Up
☐ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**
☒ Recupero
☐ Espansione
☐ Contrazione
☐ Recessione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale ricavato dalla ristrutturazione di un fabbricato tipico a corte. Il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra per un totale di 6 unità abitative. L'unità abitativa in oggetto è posta al piano secondo, mansardato, mentre il posto auto scoperto si trova a piano terra nella corte comune anche con altri fabbricati.

All'interno dell'unità abitativa trovano spazio un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario		OFFLAGA	
☒ Tipologia Catasto		☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo	abitazione:	☐ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno ☐ Graffati	 11 85 8
	posto auto:	☐ Sezione ☒ Foglio ☒ Particella ☒ Subalterno ☐ Graffati	 11 460 3

Confini

abitazione:	☒ Nord	vuoto su altra proprietà
	☒ Est	fabbricato altra proprietà
	☒ Sud	corte esclusiva
	☒ Ovest	altra unità abitativa (sub. 9) e vano scala comune (sub. 10)
Posto auto:	☒ Nord	altro posto auto (sub. 2)
	☒ Est	corte comune (sub. 6)
	☒ Sud	corte comune (sub. 6)
	☒ Ovest	fabbricato altra proprietà

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ed esterno ☐ Solo esterno	
☐ Desunto graficamente da:	☐ Planimetria catastale	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Date dei sopralluoghi: 13/05/2024 e 05/06/2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m^2	71,54	
Superficie secondarie			Indice mercantile
☐ Balconi	m^2	__,__	__ %
☐ Terrazza	m^2	__,__	__ %
☐ Veranda	m^2	__,__	__ %
☐ Soffitta	m^2	__,__	__ %
☐ Mansarda	m^2	__,__	__ %
☐ Soppalco	m^2	__,__	__ %
☐ Loggiato	m^2	__,__	__ %
☐ Taverna	m^2	__,__	__ %
☐ Cantina	m^2	__,__	__ %
☐ Sgombero	m^2	__,__	__ %
☐ Portico	m^2	__,__	__ %
☐ Autorimesse (box)	m^2	__,__	__ %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m^2	__,__	__ %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m^2	__,__	__ %
☒ Posto auto scoperto	m^2	11,66	25 %
☐ Area esclusiva	m^2	__,__	__ %
☐ Area condominiale scoperta	m^2	__,__	__ %
☐ Area condominiale coperta	m^2	__,__	__ %
☐ Altro	m^2	__,__	__ %

Superficie commerciale m^2 **74,46**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano
abitazione: Piano secondo
posto auto: Piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Ascensore ☐ Presente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
☐ Assente

☒ N. servizi 1

☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 25

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento ☒ Presente: Vetustà (anni) 25
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro

☐ Condizionamento ☐ Presente: Vetustà (anni)
☐ Totale
☐ Parziale
☒ Assente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☒ Elettrico	☒ Presente: ☐ Assente	Vetustà (anni) 25
☒ Idraulico	☒ Presente: ☐ Assente	Vetustà (anni) 25
☐ Antifurto	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Domotica	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☒ **Manutenzione fabbricato**	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo	
☒ **Manutenzione unità immobiliare**	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo	
☐ **Classe energetica**	☐ Classe desunta dall'ACE	☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G
	☒ Non desumibile	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

☐ **Inquinamento**	☐ Atmosferico	☒ Assente
		☐ Presente
	☐ Acustico	☒ Assente
		☐ Presente
	☐ Elettromagnetico	☒ Assente
		☐ Presente
	☐ Ambientale	☒ Assente
		☐ Presente
☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
☒ **Luminosità dell'immobile**	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
☒ **Panoramicità dell'immobile**	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☒ **Funzionalità dell'immobile**	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	
☒ **Finiture dell'immobile**	☒ Minimo	
	☐ Medio	
	☐ Massimo	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Audit documentale e Due Diligence

2.1. 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 444 prot. 1629 del 29/10/1975
118/2001 prot. 3289 del 26/10/2001

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia Inizio Attività (DIA) DIA n. 96/2002 prot. 3973 del 16/11/2002

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro:

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☒ Abitabilità ☒ Presente: prot. n. 4246 del 08/01/2003
☐ Assente:

Documentazione visionata	Pratiche edilizie e documentazione allegata
Fonte documentazione visionata	Comune di Offlaga (BS)
Data verifica urbanistica	01/07/2024

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ Vigente PGT
☐ Adottato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Convenzione Urbanistica ☒ No
☐ Si

☐ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici e/o amministrativi ☒ No
☐ Si

☐ storico-artistici e/o archeologici ☒ No
☐ Si

☐ Vincoli ambientali e/o paesaggistici ☐ No
☒ Si Classe di sensibilità paesistica Molto alta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Offlaga (BS) 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:

Maggiore altezza interna dei locali e diversa superficie e disposizione del posto auto.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 3400,00

Ing. Andrea Francesco Zini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2. Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa Comune di Offlaga, Foglio 11

☒	mapp. 85	sub. 8	categoria A/2	classe 3	consistenza 3,5 vani	rendita € 151,84
☒	mapp. 460	sub. 3	categoria C/6	classe 1	consistenza 15 mq	rendita € 14,72

Documentazione visionata
☒ da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
☐ da siti web

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 16/04/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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:

Maggiore altezza interna dei locali e diversa superficie e disposizione del posto auto.

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 500,00

Ing. Andrea Francesco Zini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3. Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio MAURIZIO POLI
- Data atto 04/11/2004
- Repertorio 111589
- Raccolta 20297
- Estremi Registrazione BRESCIA 24/03/2004 n°8353 serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA 25/11/2004 nn°61643/36301

☒ Quota di proprietà ☒ Intera
☐ Parte:

☐ Usufrutto ☒ No
☐ Si

☐ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da titolo
☐ apparenti

☐ Vincoli ☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Oneri ☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Pesi ☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Gravami ☒ No
☐ Si se Si quali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato

☐ dall'esecutato ☐ iure hereditatis
☐ da coniuge separato o ex coniuge
☐ da terzi:
☐ Tipo di contratto Non risultano contratti registrati
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Inizio locazione
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

Il contratto di cui sopra è:
☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate

Vincoli, oneri e spese condominiali

☐ Vincoli o oneri di natura condominiale
☐ Si
☒ No

☐ Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo
☐ Si
☒ No

☐ Spese condominiali
☐ Ammontare medio delle spese ordinarie
☐ Millesimi
☐ Spese insolute anno corrente
☐ Spese insolute anno precedente
☐ Spese annue fisse e di gestione ordinaria
☐ Spese straordinarie deliberate non ancora scadute
☐ Cause in corso

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa, a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costituitesi in funzione del condominio stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. (cod. fisc. 03480180177) domicilio eletto a Brescia in Corso Martiri della Libertà n. 13 contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti nel comune di Offlaga (BS) sez. NCT, foglio 11, particella 85 sub. 8 e particella 460 sub. 3 per un importo capitale di € 90.000,00 ed un totale di € 180.000,00; atto notaio Maurizio Poli in data 04/11/2004 repertorio n. 111590/20298, iscritto in data 25/11/2004 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 61644/14436
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ISEO SPV S.R.L. (cod. fisc. 05045600268) contro contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti nel comune di Offlaga (BS) sez. NCT, foglio 11, particella 85 sub. 8 e particella 460 sub. 3; atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello Brescia del 31/01/2024 repertorio n. 10122, trascritto in data 31/01/2024 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 4208/3098.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 08/04/2024, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per provvedere alla relazione di stima degli immobili staggiti;
- in data 16/04/2024 il sottoscritto il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio l'estratto mappa, l'elaborato di subalternazione, l'elenco immobili, le visure storiche per immobile e le visure per soggetto, le schede catastali ed le ispezioni ipotecarie;
- in data 16/04/2024 il sottoscritto riceveva dall'Archivio Notarile di Brescia a seguito della richiesta effettuata, copia dell'atto di provenienza;
- in data 13/05/2024 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa nel comune di Offlaga (BS) unitamente all'Arch. [redacted] per il custode giudiziario senza avere accesso per assenza dell'esecutato;
- in data 05/06/2024 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa nel comune di Offlaga (BS) unitamente all'Arch. [redacted], con l'ausilio del fabbro per la sostituzione delle serrature, al fine di verificare le condizioni di utilizzo dei beni; effettuare un rilievo diretto e fotografico e valutare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici e catastali;
- in data 01/07/2024 il sottoscritto, a seguito della richiesta effettuata, eseguiva presso il comune di Offlaga (BS) l'accesso agli atti allo scopo di visionare e ottenere copia dei titoli edilizi;
- dal giorno 02/07/2024 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell'immobile è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Offlaga (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 11						
	Descrizione	*Superficie lorda [mq]*	*Indice mercantile [%]*	*Superficie commerciale [mq]*	*Valore unitario [€/mq]*	*Valore piena proprietà [€]*
mapp. 85/8	Abitazione	71,54	100	71,54		
mapp. 460/3	Posto auto	11,66	25	2,92		
	Totale	83,20		74,46	1 020,00	75 949,20
CORREZIONI DELLA STIMA						
					Pratica in sanatoria e oblazione	-3 400,00
					Variazione catastale	-500,00
					Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato	**72 000,00**
					Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi	-8 000,00
					Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata	**64 000,00**

7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa Comune di Offlaga, Foglio 11

☒	mapp. 85	sub. 8	categoria A/2	classe 3	consistenza 3,5 vani	rendita € 151,84
☒	mapp. 460	sub. 3	categoria C/6	classe 1	consistenza 15 mq	rendita € 14,72

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene di fatto quantificato in **€ 72 000,00** diconsi Euro SETTANTADUEMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene quantificato in **€ 64 000,00** diconsi Euro SESSANTAQUATTROMILA/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. Allegati al rapporto di valutazione

A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Offlaga (BS) (3 facciate);
B. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici e abitabilità; fonte: Comune di Offlaga (BS) (9 facciate);
C. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Offlaga (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (17 facciate);
D. Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (8 facciate);
E. Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, schede catastali e visure storiche; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (16 facciate);
F. Copia dell'atto di provenienza, fonte: Archivio Notarile di Brescia (9 facciate);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 ne 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 i beni 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 sono ubicati gli immobili.
- ☒ Ha ispezionato di persona le proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 4422
Ingegnere
ANDREA FRANCESCO ZINI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 06/08/2024

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 26 facciate con 6 allegati per un totale di 114 facciate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009