

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 528/2023

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. OMISSIS

Custode Giudiziario:

Dott.ssa OMISSIS

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Con sede in OMISSIS

via OMISSIS

C.F. - P.I. OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. OMISSIS

Con Studio in via OMISSIS

Comune di OMISSIS

Tel OMISSIS

PEC OMISSIS

Esecutato:

Sig. OMISSIS

In qualità di Proprietario

Residente in OMISSIS

Via OMISSIS

C.F. OMISSIS

Esperto incaricato C.T.U.

Dott. Arch. LIDIA PINTUS

Studio di Progettazione Architettonica

e I.A.C.C. Colour Consulting / Design

Via Guido Zadei, 36

Comune di BRESCIA

CF PNTLDI59C61B157I

T- F + 39 030 7823253

M +39 338 3482817

Mail studio.progettazione@lidiapintus.com

PEC lidia.pintus@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260





Nomina dell'esperto valutatore 27.03.2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 02. 04.2024
Data della consegna del rapporto di valutazione 09.08.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 10.09.2024



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Descrizione sintetica: Abitazione di tipo civile sita in Rovato (BS), via XX Settembre, cat. A/2, composta da 4 vani.

Ubicazione: Comune di Rovato (BS):
Identificativi catastali (All. 1, 2, 3):



▪ N.C.E.U., Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12, p. S1-T, cat. A/2, cl. 5, cons. 4 vani, sup. cat. 63 m², R.C. Euro 309,87 (All. 2, 3).

Quota di proprietà: OMISSIS, quota individuale di 1/1
Diritto di proprietà: OMISSIS, piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità delle unità immobiliari SÌ NO



Nota:

/
Più probabile valore in libero mercato € 70.092,00 ca.,
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 65.543,00 ca.



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile potenzialità in centro storico – stato mediocre

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità urbanistico-edilizia SÌ NO se No vedi pagina ___/___
Conformità catastale SÌ NO se No vedi pagina ___/___
Conformità titolarità SÌ NO se No vedi pagina ___/___



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato NO SÌ se SÌ vedi pagina ___/___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO SÌ se SÌ vedi pagine 15 / 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO SÌ se SÌ vedi pagina ___/___





Assunzioni limitative
Condizioni limitative

X No Si se Si vedi pagina ___/___
X No Si se Si vedi pagina ___/___



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	6
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
5.2	Rispondenza catastale.....	11
5.3	Verifica della titolarità.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	16
8.	Analisi estimativa.....	16
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	18
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	19
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20



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.

PREMESSO

che il 27.03.2024 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Guido Zadei 36, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. **528/2023** - OMISSIS c/ OMISSIS,

- che il 02.04.2024 il C.T.U. effettuava il giuramento telematico di rito;
- che il 02.04.2024 estraeva la documentazione del fascicolo telematico;
- che in data 04.04.2024 riceveva dal Tribunale l'accettazione del deposito telematico del giuramento;

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 05.04.2024 prendeva contatto con lo Studio dell'Avv. OMISSIS, legale rappresentante del creditore procedente;
- il 05.04.2024 prendeva contatto con il custode giudiziario Dott.ssa OMISSIS;
- il 05.04.2024 il C.T.U. contattava gli Uffici del Comune di Rovato (BS) per chiarimenti;
- in data 08.04.2024 inviava una PEC al Comune di Rovato (BS) con la richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- in data 02.05.2024 effettuava il primo accesso al Comune di Rovato (BS) per l'esame delle pratiche edilizie;
- il 03.05.2024 effettuava il secondo accesso al Comune di Rovato (BS) per l'acquisizione delle pratiche edilizie;
- il C.T.U. procedeva con lo studio della documentazione ottenuta dall'U.T.C. Rovato (BS);
- il 17.07.2024 dava incarico per l'acquisizione degli elaborati catastali dell'u.i. staggita;
- il 24.07.2024 il C.T.U. acquisiva la visura storica e la planimetria catastale relative all'u.i. staggita;
- il 29.07.2024 il C.T.U. effettuava il sopralluogo presso i beni staggiti, come da convocazione del custode;
- il 29 e 30.07.2024 accertava presso l'amministratore l'eventuale esistenza di oneri di natura condominiale;
- il 29.07.2024 il C.T.U. chiedeva all'ufficio anagrafe del Comune di Rovato l'estratto di matrimonio del debitore;
- il 29.07.2024 l'anagrafe di Rovato informava che l'atto di matrimonio risulta trascritto al Comune di Castrezzato;
- il 29.07.2024 chiedeva l'estratto di matrimonio del debitore all'ufficio stato civile del Comune di Castrezzato (BS);
- il 31/07/2024 riceveva dal Comune di Castrezzato (BS) l'estratto di matrimonio Prot.N.0009470/2024;
- il 31.07.2024 chiedeva e acquisiva dal notaio rogante il titolo dell'atto di compravendita dell'u.i. pignorata;
- il 31.07.2024 chiedeva e acquisiva dal notaio rogante l'aggiornamento della situazione ipotecaria dell'u.i. pignorata;
- in data 01.08.2024 consultava le banche dati delle quotazioni immobiliari per l'indagine di mercato;
- il 02.08.2024 contattava agenzie immobiliari operanti in Gardone V.T. per confronto sulla corretta stima dei beni.

2. Inquadramento dell'immobile

Zona generale

Urbana

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Rovato

Frazione

Località

Quartiere

Via XX Settembre

Civico n. 13



Zona di dettaglio

Zona centrale (centro storico)

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Tipologia immobiliare Fabbricato; Stato di conservazione: mediocre

L'immobile è: Porzione di fabbricato

Tipologia edilizia dei fabbricati Fabbricato condominiale

Tipologia edilizia unità immobiliari Appartamento con cantina

Caratteristiche generali dell'immobile Porzione di fabbricato: appartamento, pertinenze comuni ed esclusiva

Dimensione media / medio-piccola

Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria

Forma di mercato in condizioni di vendita forzata

Filtering assente

Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: in ripresa; dinamicità mercato in Rovato: medio-alta

Altro

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'u.i. pignorata è situata in via XX Settembre n. 13, ubicata nel centro storico urbano di Rovato (BS).

In data **29.07.2024** - come da convocazione a cura di SO.VE.MO. - alla presenza dell'esecutato OMISSIS, dei due figli OMISSIS e OMISSIS e del collaboratore del Custode Giudiziario Dr. OMISSIS, il sottoscritto C.T.U. effettuava il sopralluogo accedendo all'esterno e all'interno dei beni staggiti, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto (**Art. 4**) ed effettuando il confronto sia con le planimetrie catastali sia con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi acquisiti all'UTC Rovato (BS).

• Il complesso architettonico individuato al numero 13 di via XX Settembre, completamente ristrutturato negli anni settanta del secolo scorso, è formato da un insieme di corpi che si sviluppa attorno a una corte comune alla quale si

accede attraverso un passaggio coperto sotto la cortina edilizia a sud, prospettante sulla via XX Settembre stessa, mentre il corpo a nord, contenente il bene colpito da pignoramento, si affaccia sulla parallela via Francesco Pezzoli. L'unità immobiliare staggita è costituita da un appartamento (già utilizzato come ufficio e successivamente con destinazione d'uso residenziale) ubicato al piano terra in posizione centrale nel corpo nord del condominio, e da una cantina esclusiva situata al piano interrato.

Il bene staggito si raggiunge da via XX Settembre attraversando l'ampia corte condominiale e percorrendo un corridoio comune, in fondo al quale si accede all'appartamento *de quo*: al momento del sopralluogo esso è risultato abitato dalla famiglia dell'esecutato Sig. OMISSIS.

La parte finale del corridoio, in quanto non di passaggio benché condominiale, è utilizzata quale "estensione" propria dell'appartamento. Dalla porta d'ingresso si entra direttamente nella cucina abitabile, dotata di finestra alta verso il corridoio comune. La cucina immette nel soggiorno, anch'esso dotato di finestra alta verso il corridoio comune oltre che di apertura su via Pezzoli: tale vano è adibito anche a stanza da letto dei figli.

La cucina immette inoltre sia nell'antibagno/lavanderia, dal quale si entra sia nel bagno cieco, sia nella camera matrimoniale, con finestra verso via Pezzoli.

La camera matrimoniale è collegata con porta direttamente anche all'antibagno e, di conseguenza, al bagno.

La cucina, con piastrelle in ceramica fino all'altezza di cm 160 e paraschizzi adesivo in plastica, foro di ventilazione verso il corridoio comune esterno, è dotata di caldaia a gas il cui scarico dei fumi a soffitto è stato inibito e sostituito da un tubo di scarico che entra nella camera matrimoniale e corre nello spigolo superiore sino all'uscita su via Pezzoli. Il servizio igienico cieco è dotato di ventilazione meccanica ed è completo di tazza wc, bidet, lavabo con colonna e box doccia, con rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza cm 200.

- Finiture appartamento P.T.: Pavimentazione: pavimenti di cucina, antibagno e bagno in mattonelle di monocottura; cucina: rivestimento h = cm 160; soggiorno e camera matrimoniale: pavimenti in listoni in PVC effetto legno chiaro. Rivestimento: cucina: h = cm 160; antibagno/lavanderia: h = cm 200; bagno: h = cm 200, sanitari in ceramica bianca. Serramenti esterni: porta d'ingresso in legno; finestre in legno e vetro singolo, ante oscuranti interne cieche in legno ed inferriate esterne, sia nel prospetto su via Pezzoli che nelle finestre alte sul corridoio comune di accesso. Serramenti interni: porte ad anta battente in legno e vetro.
- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: autonomo, con caldaia a gas posta nella cucina; impianto di riscaldamento: corpi scaldanti: termosifoni in alluminio; fornitura idrica da acquedotto comunale. Impianto citofonico, telefonico e televisivo presenti.
- Stato di manutenzione: mediocre, con inserti diversi nei pavimenti di ceramica in cucina e nell'antibagno, tracce di muffa a soffitto nell'antibagno, infissi e termosifoni in non buono stato. Il Sig. OMISSIS riferisce che la fossa biologica può talvolta otturarsi, provocando dal basso l'entrata di acqua nel bagno.

L'appartamento è corredato da una cantina al piano interrato, sotto l'appartamento.

- Finiture cantina P.S1: Pavimento in battuto di cemento; pareti con intonaco rustico; impianto elettrico fuori traccia. Il Sig. OMISSIS riferisce che con la pioggia entra acqua dal corridoio dell'interrato e penetra anche sul pavimento della cantina.

Confini (All. 1, 2)

Indicare i confini catastali:

Appartamento, P.T.:

Nord: esterno muri (via Francesco Pezzoli)



- Sud: passaggio comune, scala comune, altra proprietà
- Est: altra proprietà
- Ovest: passaggio comune, altra proprietà



Cantina esclusiva, P.S1:

- Nord: altra proprietà
- Est: altra proprietà
- Sud: altra proprietà
- Ovest: passaggio comune



Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno (terreno)

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

29.07.2024

Desunto graficamente da:

Estratto mappa catastale

Elaborato grafico

Elaborato grafico (generico)



Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P.T.):	m ²	56,22
Superfici secondarie:	Cantina (P.S1):	m ²	8,76
Superficie di proprietà totale		m²	64,98



Calcolo superfici commerciali

Vani uso abitazione (P.T.):	= m ²	56,22	x 100%	= m ²	56,22
Cantina (P.S1):	= m ²	8,76	x 25%	= m ²	2,19
Superficie commerciale totale (Slvp)		m²		m²	58,41





Caratteristiche qualitative

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

/



4. Audit documentale e Due Diligence

Il C.T.U., effettuati gli accessi telematici agli atti al Comune di Rovato (BS), all'Agenzia delle Entrate - Catasto e consultata la Conservatoria dei RR.II. di Brescia tramite Notaio - rileva la situazione come segue:



- L'u.i. è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.



5.1 Legittimità edilizia - urbanistica

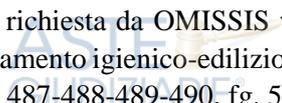
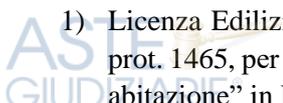
Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967
- Fabbricato ristrutturato posteriormente al 01/09/1967



Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
- Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso personale agli atti del C.T.U. al Comune di Rovato (BS))
- Fonte documentazione visionata U.T.C. Rovato (BS) - Archivio cartaceo



- 1) Licenza Edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75, richiesta da OMISSIS ved. OMISSIS il 05.03.1975, prot. 1465, per "Ristrutturazione e restauro mediante risanamento igienico-edilizio del fabbricato adibito a civile abitazione" in Rovato (BS), via XX Settembre, sui mapp. 487-488-489-490, fg. 5 (All. 5).
- 2) Proroga concessa in data 27.01.1977, prot. 7185, della Licenza Edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75, richiesta da OMISSIS ved. OMISSIS il 11.11.1976, per "Ristrutturazione e restauro mediante risanamento igienico-edilizio del fabbricato adibito a civile abitazione" in Rovato (BS), via XX Settembre, sui mapp. 487-488-489-490, fg. 5.





- 3) Volturazione in data 01.02.1977 della Licenza Edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75, richiesta da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS il 31.01.1977 per passaggio intestazione del suddetto titolo edilizio da OMISSIS ved. OMISSIS a se stessi (**All. 6**), giusto atto di compravendita in data 27.01.1977 Rep. n. 69798, Racc. n. 18118 Notaio OMISSIS, Chiari (BS), a favore di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, contro OMISSIS ved. OMISSIS.
- 4) Concessione Edilizia n. 20/78 del 15.03.1978, PE n. 25/75-5, Variante Licenza edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75, richiesta da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS il 21.10.1977, prot. 5970, per “Eliminazione del corpo di fabbrica lungo il confine est di collegamento tra le costruzioni a nord e a sud; ricostruzione del muro in fregio a via Pezzoli e altre varianti come da disegni, inalterate le destinazioni come da licenza originaria” in Rovato (BS), via XX Settembre, sui mapp. 487-488-489-490, fg. 5 (**All. 7**).
- 5) Concessione Edilizia in sanatoria n. 139/79 del 06.09.1979, PE n. 25/75-5, Variante Licenza edilizia n. 20/78 del 15.03.1978, PE n. 25/75-5, richiesta da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS il 27.12.1979, prot. 7622, per “Creazione di nuove autorimesse e spostamento di tramezze nel fabbricato di civile abitazione” in Rovato (BS), via XX Settembre, sui mapp. 487-488-489-490, fg. 5 (**All. 8**).
- 6) Certificato di Abitabilità rilasciato il 29.12.1979, PE 25/75, richiesto da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS il 24.12.1979 per “Costruzione di nuovo fabbricato e sistemazione autorizzata in data 27.10.1975 - 06.09.1979 col N. 131 - 159 adibito ad uso civile abitazione con sottostanti negozi e uffici” in Rovato (BS), via XX Settembre, sui mapp. 487-488-489-490, fg. 5 (**All. 9**).

X Data verifiche edilizio - urbanistiche 02.05.2024 - 03.05.2023

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico (**All. 10, 11**):

Situazione urbanistica

X Data richiesta verifiche urbanistiche giugno 2024

X Strumento urbanistico PGT – variante generale al PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente al Comune di Rovato (BS) è stato approvato con Delibera Cons. Comunale n. 11 del 15 marzo 2012.

Successivamente sono state approvate le seguenti modifiche:

- variante al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvata con Delibera Cons. Comunale n. 46 del 5 novembre 2012,
- variante al Piano delle Regole approvata con Delibera Cons. Comunale n. 52 del 17 novembre 2016,
- variante agli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e al Piano delle Regole, approvata con Delibera Cons. Comunale n. 11 del 19 aprile 2018
- variante puntuale al Piano delle Regole in tema di disciplina del settore commerciale, approvata con Delibera Cons. Comunale n. 6 del 5 marzo 2020,
- **terza variante generale** al PGT 2023 approvata con Del. Cons. Comunale n. 40 del 23 novembre 2023 (**vigente**).

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) di Rovato (BS) attesta quanto segue:

- secondo il Piano delle Regole l'u.i. staggiata e di seguito individuata:

▪ N.C.E.U., Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12 (All. 1, 2)

è situata nell'ambito del Centro Storico e classificata nella categoria tipologica "A4 - Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni" (All. 10) disciplinati dalle NTA PdR PGT, art. 23 (23.4, 23.5) (All. 11).

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Con-servatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione acquisita presso l'U.T.E. di Brescia e presso l'U.T.C. Rovato (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

Note

/

5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Rovato (BS):

N.C.E.U., Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12, p. S1-T, cat. A/2, cl. 5, cons. 4 vani, sup. cat. 63 m², R.C. Euro 309,87



Elenco documentazione estratta in copia:

- n. 1 estratto mappa catastale (**All. 1**)
- n. 1 planimetrica catastale (**All. 2**)
- n. 1 visura storica per immobile (**All. 3**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 24.07.2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione estratta dal sito dell'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

Note

/

5.3 Verifica della titolarità

Stato patrimoniale

Il C.T.U. ha accertato che al momento dell'acquisto del bene staggito l'esecutato Sig. OMISSIS era coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, con matrimonio contratto in data **29.09.2010**.

Produce l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Castrezzato (BS), al N. 6 P. 2S. C anno 2010 (**All. 12**).

Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione. Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio OMISSIS, Palermo (PA), a tutto l'11.12.2023 (**All. 13**) e come da aggiornamento delle formalità in data 31.07.2024 dall'1.12.2023 (**All. 14**).

Titoli di provenienza

- 1) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 605/354 del 07.01.2011:

Atto in data **28.12.2010** Rep. n. 49247, Racc. n. 12439 Notaio OMISSIS, a favore di OMISSIS



(quota 1/1) in regime patrimoniale di comunione dei beni dal 29.09.2010, contro OMISSIS (quota 1/1) in regime di separazione dei beni.

Titolo: Atto di **compravendita** in cui OMISSIS (C.F. OMISSIS), *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), vende a OMISSIS (C.F. OMISSIS), che acquista *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), l'unità immobiliare sita in Rovato (BS), come segue:

- N.C.E.U., cens, Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12.

Il C.T.U. produce copia del titolo d'acquisto in favore del debitore Sig. OMISSIS (**All. 15**).

2) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 12511 / 9382 del 28.05.1981:

Atto in data 26.05.1981 Rep. n. 29035, Racc. n. 10516 Notaio OMISSIS, Cremona, a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS) (quota 1/1), contro Danesi Domenico, Danesi Giacomo, Danesi Luciano (1/1).

Titolo: Atto di **compravendita** in cui Danesi Domenico, Danesi Giacomo, Danesi Luciano, ciascuno secondo i propri diritti e congiuntamente *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), vendono a OMISSIS (C.F. OMISSIS), in regime di separazione dei beni, che acquista *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), l'unità immobiliare sita in Rovato (BS), come segue:

- N.C.E.U., Scheda U.T.E. n. 2348 del 1979, immobile soppresso e variato generante l'identificativo catastale:

- N.C.E.U., cens, Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12.

Quota di proprietà **OMISSIS:** 1/1 piena ed esclusiva proprietà

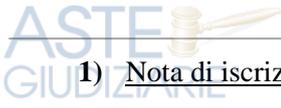
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù:
- Vincoli
- Oneri
- Pesi

Gravami

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio OMISSIS, Palermo, a tutto l'11.12.2023 (**All. 13**) e come da aggiornamento delle formalità in data 31.07.2024 dall'1.12.2023 (**All. 14**).



1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 606 / 123 del 07.01.2011:

Atto in data 28.12.2010 Rep. n 49248, Racc. 12440 Notaio OMISSIS, Soncino (CR), a favore di OMISSIS, con sede in Montebelluna (TV), contro OMISSIS.

Titolo: Ipoteca volontaria per € 180.000,00 (centoottantamila/00) di cui € 100.000,00 di capitale, di cui € 80.000,00 per interessi, spese e accessori, a garanzia di mutuo trentennale.

Immobili da assoggettare ad ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà:

- N.C.E.U., cens, Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12.

2) Nota di trascrizione 54527 / 37848 del 07.12.2023:

Atto giudiziario in data 17.11.2023 Rep. n. 10281 / 2023 del Tribunale di Brescia.

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Pignoramento** immobili a favore di OMISSIS (quota 1/1), contro OMISSIS (quota 1/1) (in regime patrimoniale di comunione dei beni dal 29.09.2010).

Immobili gravati da pignoramento:

- N.C.E.U., cens, Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12.

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

Liberi (l'u.i. in fase di sopralluogo è risultata abitata dalla famiglia dell'esecutato, con due figli minori)

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile



6. 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.

A) Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.

B) Alla data odierna esistono **oneri di natura condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

● posizione di saldo condominiale da rendiconto consuntivo dal 01.01.2023 al 31.12.2023 scoperta di € 4.418,24 così calcolati e ripartiti:

- saldo di fine esercizio anno 2022: - € 4.166,62

- totale spese di gestione ordinaria 2023: - € 551,62

- versati nel 2023: + € 300,00

=> posizione scoperta di saldo condominiale 2023: € (- 4.166,62 - € 551,62 + € 300,00) = € **4.418,24**

● posizione di saldo condominiale da bilancio preventivo dal 01.01.2024 al 31.12.2024 scoperta di € 4.250,00 così calcolati e ripartiti:

- saldo di fine esercizio anno 2023: - € 4.418,24

- totale spese di gestione ordinaria previste nel 2024: - € 547,94

- versati nel 2024: + € 400,00

=> posizione scoperta di saldo condominiale 2024: € (- 4.418,24 - € 547,94 + € 400,00) = € 4.566,18

Il debito attuale ammonta è pari a € 4.566,18 di cui **resteranno a carico dell'acquirente** soltanto € **1.099,56**

spese ordinarie annualità 2023 e 2024, pari a € 551,62 ed € 547,94€, pertanto: (- € 551,62 - € 547,94) = **- € 1.099,56**

- Spese annuali ordinarie: € 550,00 ca. oltre a consumi utenze;

- Non esistono beni condominiali oltre le parti comuni, nè limitazioni di godimento di carattere condominiale;

- Non ci sono opere straordinarie deliberate in corso o da eseguire.

Il CTU riporta la dichiarazione contenuta nella mail pervenuta dallo Studio di amministrazioni condominiali OMISSIS:

<<Rovato il 30/07/2024

Buongiorno, ringraziandovi di quanto comunicato, non vi sono spese straordinarie deliberate o da programmare alla data odierna e trasmettiamo in allegato copia del regolamento condominiale e bilancio rendiconto 2023 e preventivo 2024 esercizio in corso e bilancio rendiconto 2022 e preventivo 2023, indicanti il dettaglio di tutte le spese sostenute dal Sig. OMISSIS, specificando che nei suoi confronti non vi è una pratica legale in corso per il recupero del credito su richiesta dei condomini.

Distinti saluti

STUDIO OMISSIS >> (All. 16).



In sintesi:

- Esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente pari a € 1.099,56
- alla data odierna non vi sono spese straordinarie deliberate o da programmare;
- al momento attuale non vi è una pratica legale in corso per il recupero del credito su richiesta dei condomini, ma il Condominio XX Settembre intende insinuarsi nella procedura della presente esecuzione immobiliare.

Il C.T.U. allega il regolamento condominiale del Condominio OMISSIS ove è sita l'u.i. pignorata (All. 17).



7. 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.

Esistono ad oggi oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente per un totale di € 3.455,62 (derivanti dalla differenza fra il debito totale di € 4.966,18 e le annualità in corso e precedente, pari a € 1.099,56, che resteranno a carico dell'acquirente)

Esistono formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 606 / 123 del 07.01.2011
- 2) Nota di trascrizione 54527 / 37848 del 07.12.2023

cfr. "Gravami giuridici"

- Le u.i. oggetto della presente E.I. **non** sono gravate da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.



8. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

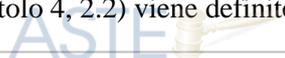
L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso 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

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico

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.

Sì

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

X Metodo del confronto

- MCA con nr. ____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 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.*

9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'u.i. identificata in mappa al N.C.E.U, cens. Rovato (BS):

- N.C.E.U., Rovato (BS), sez. NCT, fg. 5, mapp. 487, sub. 12, p. S1-T, cat. A/2, cl. 5, cons. 4 vani, sup. cat. 63 m², R.C. Euro 309,87 (**All. 2, 3**).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 70.092,00 ca.**, diconsi Euro settantamilanovantadue/00 ca., come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'unità immobiliare staggita = mqe 58,41 ca.

€ / mqe 1.200,00 ca. x mqe 58,41 = **€ 70.092,00 ca.** (Euro settantamilanovantadue /00 ca.)

comprendendo nei valori di stima anche l'ulteriore incidenza dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c.

- Si deduce dal valore l'onere condominiale a carico dell'acquirente: € (70.092,00 ca. - 1.099,56) = **€ 68.992,44 ca.**

- Si deduce dal valore ottenuto una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione (€ 3.449,62 ca.):

€ 68.992,44 ca. - € 3.449,62 ca. = **€ 65.543,00 ca.** (Euro sessantacinquemilacinquecentoquarantatre/00 ca.)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.543,00 ca.** diconsi Euro sessantacinquemilacinquecentoquarantatre/00 ca.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best



*practice, 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.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

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

DICHIARA

- 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: 08/08/2024





11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. N.C.E.U., sez. NCT, cens. Rovato (BS), fg. 5, mapp. 487: estratto mappa catastale
2. N.C.E.U., sez. NCT, cens. Rovato (BS), fg. 5, mapp. 487, sub. 12: planimetria catastale
3. N.C.E.U., sez. NCT, cens. Rovato (BS), fg. 5, mapp. 487, sub. 12: visura storica per immobile
4. Rilievo fotografico esterno ed interno
5. Licenza Edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75
6. Volturazione in data 01.02.1977 della Licenza Edilizia n. 131/75 del 27.10.1975, PE n. 25/75
7. C.E. 20/78 del 15.03.1978, PE 25/75-5, Variante Lic. edilizia n. 131/75 del 27.10.1975
8. C.E. 159/79 del 06.09.1979, PE n. 25/75-5, Variante C.E. 20/78 del 15.03.1978, PE n. 25/75-5
9. Certificato di abitabilità
10. Estratto P.G.T. vigente: Legenda e Azzonamento
11. Estratto N.T.A. PdR P.G.T.; Comune di Rovato (BS)
12. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
13. Ispezioni Conservatoria RR.II.: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
14. Ispezioni Conservatoria RR.II.: aggiornamento delle formalità
15. Copia del titolo d'acquisto in favore dell'esecutato
16. Amministrazione condominiale
17. Regolamento condominiale

