

RAPPORTO di VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 769/2019

Giudice delegato:

G.E. Canali Gianluigi

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentata dall'Avvocato

AVV.TI BARTOLOMEO RAMPINELLI ROTA

(CFRMPBTL78T02B157M) e

GIAMPIERO RAMPINELLI ROTA

(CF RMPGPR80T16B157R)

Con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II

giampiero.rampinellirot@opec.ordineavvocatibrescia.it

avvbartolomeorampinellirot@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

ING. ALESSANDRO CANTONI

Via SOLFERINO 55 E, 25121 Brescia

CF CNTLSN83M06B157Q

Tel 030/47087 - Fax 030/47087

Mail cantoniprogetti@gmail.com

Pec alessandro.cantoni@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA



Date
ASTE GIUDIZIARIE®
Nomina dell'esperto

ASTE GIUDIZIARIE®
19/09/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

03/10/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione

01/07/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ABITAZIONE

Descrizione sintetica

A/2 – Abitazioni di tipo civile

Ubicazione

Comune di Montichiari (BS), Via San Giovanni 288

Identificativi catastali

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 2, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 Vani, Superficie catastale totale mq 129, Totale escluse aree scoperte mq 127, rendita euro 436,41.

Quota di proprietà

OMISSIS

Diritto di proprietà

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

AUTORIMESSA

Descrizione sintetica

C/6 – Autorimessa

Ubicazione

Comune di Montichiari (BS), Via San Giovanni 288

Identificativi catastali

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 8, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, superficie catastale mq 15, rendita euro 26,03.

Quota di proprietà

OMISSIS

Diritto di proprietà

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato a circa 3 km a nord-ovest del comune di Montichiari, nella frazione di Vighizzolo, area pianeggiante a destinazione residenziale.

L'immobile è un edificio residenziale di tre piani che si affaccia su tre lati su corti comuni mentre a nord-ovest è adiacente ad un'altra proprietà.

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al primo piano dell'edificio, l'autorimessa è collocata a sud-est, con affaccio su cortile comune.

L'immobile è in generale in sufficiente stato di manutenzione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ No ☐ Si se No vedi pagina 12

Conformità catastale

☒ No ☐ Si se No vedi pagina 14

Conformità titolarità

☐ No ☒ Si se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 16

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio preso in esame alla data del 24/02/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

_ per 1/2 indiviso per successioni a Zamboni Giuseppina nata a Cazzago San Martino il 18/02/1930 deceduta in data 03/06/1993 giusta dichiarazione di successione registrata a Montichiari al n. 88 vol. 244 trascritta il 21/09/1994 ai **nn. 24387/16972.**

N.B. nella dichiarazione suddetta non vengono denunciati gli immobili tuttavia gli stessi sono stati volturati in catasto in forza della stessa

_ in ragione di 1/2 ad Albertin Cesare unitamente a Zamboni Giuseppina per la restante quota di 1/2, per acquisto con atto 30/10/1983 notaro Luigi Lechi trascritto il 28/11/1983 ai **nn. 25893/18626.**

- **Trascrizione NN 24015/15224 del 17/07/2020** atto per causa di morte accettazione tacita eredità a favore di ALBERTIN Cesare nato a BAONE il 26/03/1929 LBRCSR29C26A6132 per 12/18, e ALBERTIN Rosanna nata a SOLFERINO il 17/12/1962 BRTRNN62T57I801F, ALBERTIN Marisa nata a GHEDI il 02/12/1965 LBRMRS65T42F471L, ALBERTIN Pierina nata a MONTICHIARI il 05/11/1960 LBRPRN60S45F471K per 2/18 ciascuno e contro ZAMBONI GIUSEPPINA nata a Cazzago San Martino il 18/02/1930 ZMBGPP30B58C408Q.

- **Trascrizione NN 70540/40162 del 19/12/2007** atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore MAROCCHI CORRADO nato il 22/08/1963 a BRESCIA (BS) CF MRCCRD63M22B157P, MAROCCHI VALTER nato il 10/12/1964 a BRESCIA (BS) CF MRCVTR64T10B157U, MAROCCHI SIMONA nata il 17/01/1972 a BRESCIA (BS) CF MRCSMN72A57B157Y per il diritto di SERVITU' AD EDIFICARE per la quota di 1/3 ciascuno e contro MANCA LUCIANO nato il 15/12/1960 a GESICO (CA) CF MNCLCN60T15D994U, FERRARI MARIA GRAZIA nata il 09/07/1959 a CARPENEDOLO (BS) CF FRRMGR59L49B817P, ORLANDI ALBERTO nato il 12/07/1931 a MONTICHIARI (BS) CF RLNLRT31L12F471M, LEOPARDI LUIGI nato il 19/04/1965 in SVIZZERA (EE) CF LPRLGU65D19Z133B, ALBERTIN CESARE nato a BAONE il 26/03/1929 LBRCSR29C26A6132 per la quota di 1/1 ciascuno.

Note: I signori Manca Luciano, Ferrari Maria Grazia, Orlandi Alberto, Leopardi Luigi, Albertin Cesare concedono ai signori Marocchi Corrado, Marocchi Valter e Marocchi Simona il diritto di costruire per una profondità di mt. 5 ed un'ampiezza di mt. 13, a confine con lo scivolo comune ai mappali 43 sub. 1, 43 sub. 4, 308 sub. 1, 308 sub. 5, 308 sub. 4, 308 sub. 7, 308

sub. 3, 308 sub. 6, 308 sub. 2, 308 sub. 8, di loro proprietà, a favore dell'immobile di cui ai mappali 43/7 e 43/8, di proprietà dei concessionari, loro confinanti la costruzione non dovrà avere alcuna veduta diretta sulla proprietà dei concedenti, né luci, anche se consentito dalle vigenti disposizioni di legge, dandosi atto che i concessionari signori Marocchi Corrado, Marocchi Valter e Marocchi Simona, non si avvarranno in alcun caso di norme, pubbliche e non, per autorizzazioni in deroga all'obbligazione assunta.

- Pervennero agli esecutati per 1/2 ciascuno in separazione dei beni, per acquisto con atto del 25/11/2011 notaio Angelo Vanoli di Montichiari rep. 103310, trascritto il 13/12/2011 ai **nn. 50991/32117** da potere di ALBERTIN Cesare nato a BAONE il 26/03/1929 LBRCSR29C26A6132 per 12/18, e ALBERTIN Rosanna nata a SOLFERINO il 17/12/1962 BRTRNN62T57I801F, ALBERTIN Marisa nata a GHEDI il 02/12/1965 LBRMRS65T42F471L, ALBERTIN Pierina nata a MONTICHIARI il 05/11/1960 LBRPRN60S45F471K per 2/18 ciascuno.

Note: E comunque viene venduto tutto ciò che è stato acquistato con l'atto autenticato in data 30 ottobre 1983 dal notaio Lechi di Montichiari n. 35730/20526 di repertorio, di cui alla provenienza. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con particolare riferimento agli originari mappali 286, 327 e 329 del foglio 12 nctr, alle quote di 1/5 dei mappali 285 e 281 del foglio 12 nctr e alla quota di 1/7 del mappale 277 del foglio 12 nctr. La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui quanto forma oggetto del contratto attualmente si trova, con ogni accessorio e pertinenza, con trasferimento di proprietà immediato e col possesso e godimento, per tutte le conseguenze utili ed onerose, a far tempo da oggi stesso e con la servitù di passaggio a favore dei proprietari del condominio costruito sul mappale 43 del foglio 12 nctr a carico dei mappali 281 e 285 (corte comune). La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù per costruzione a distanza inferiore dal confine stipulata con atto autenticato dal notaio Vanoli di Montichiari in data 4, 5 e 6 dicembre 2007 n. 96014-96016-96024-96036/13709 di repertorio, registrata a Montichiari il 18 dicembre 2007 al n. 3573 serie 1t, trascritta a Brescia il 19 dicembre 2007 ai nn. 70540/40162. La parte acquirente prende atto e si dichiara a conoscenza che quanto acquistato fa parte di una casa in condominio e dichiara di accettare, per sé eredi ed aventi causa, le norme e le disposizioni vigenti in materia di condominio e quelle riportate nel regolamento condominiale.

Detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione NN 50992/10760 del 13/12/2011** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 25/11/2011 notaio Angelo Vanoli di Montichiari rep. 103311 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB società per azioni con sede in Brescia CF 03480180177 (domicilio ipotecario eletto in Brescia corso Martiri della Libertà n.13) contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS
- **Trascrizione NN 41047/25053 del 20/09/2017** verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 19/09/2017 rep. 9934 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo CF 03053920165 contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.
- **Trascrizione NN 49030/30695 del 08/11/2019** verbale di pignoramento notificato dall'Uff. giud. di Brescia. in data 29/10/2019 rep. 11187 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo CF 03053920165 contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 19/09/2023 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 11/10/2023 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 14/11/2023 alle ore 15.00 mi recavo a Montichiari (Bs) presso l'abitazione dell'esecutato sita in Via San Giovanni 288 per eseguire il sopralluogo alla presenza dell'avv. Federica Bignardi in qualità di custode giudiziario.

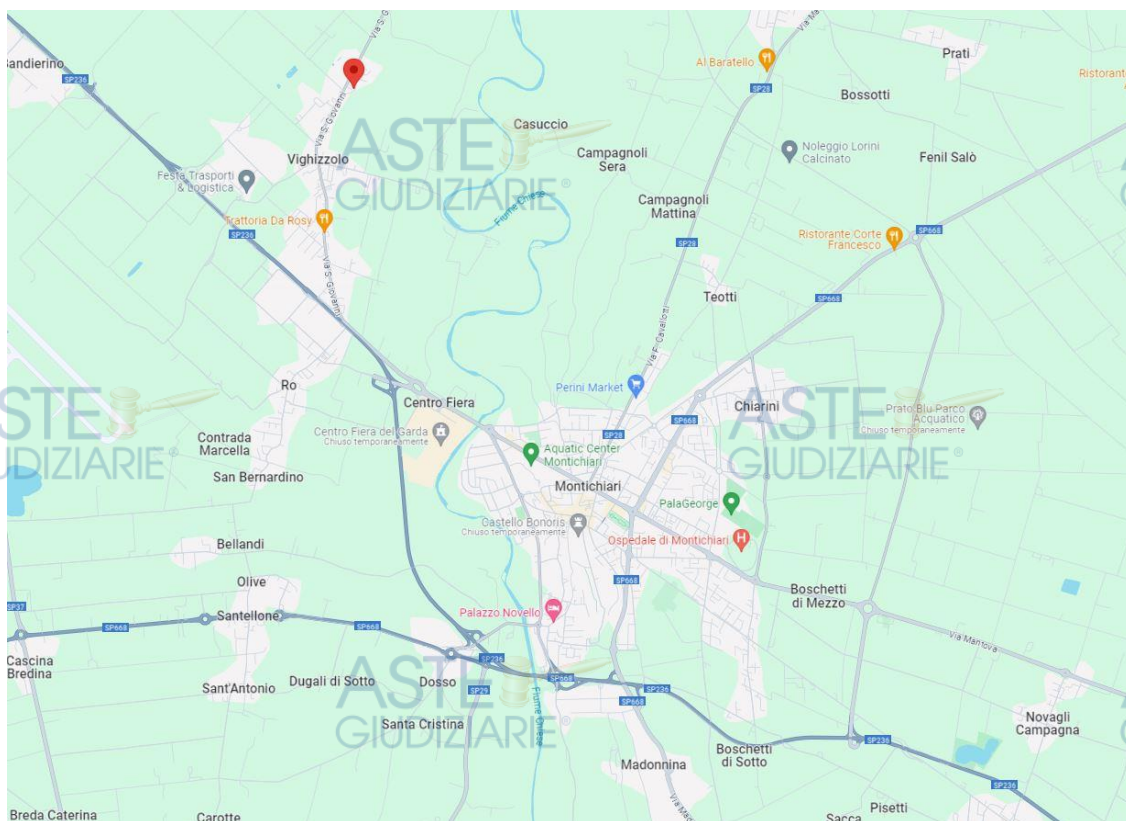
2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Montichiari – frazione Vighizzolo
- ☐ Via/Piazza via San Giovanni 288
- ☐ Civico n. 288

Zona: a 3 km a nord-ovest del comune di Montichiari, frazione Vighizzolo



☐ **Destinazione urbanistica degli immobili:** residenziale.

☐ **Tipologia immobiliare:** appartamento

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Il lotto oggetto di stima è ubicato nella zona nord-ovest del Comune di Montichiari (BS), in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- un appartamento posto al piano primo con cantina di pertinenza, atrio, centrale termica e sottoscala posti al piano seminterrato di un edificio residenziale edificato negli anni '70 -80' (lotto 1).

- un'autorimessa sita al piano interrato con accesso da corte comune (lotto 2).

L'ingresso all'abitazione avviene, attraversata la corte comune, da un ingresso comune situato al piano rialzato tramite il quale si prosegue nel vano scala comune fino al primo piano.

L'appartamento si distribuisce su un unico piano con atrio di ingresso, soggiorno, cucina, balcone con accesso dal soggiorno, disimpegno, tre camere da letto e un bagno. I locali risultano vuoti, privi di qualsiasi mobilio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti di bagno e cucina, gli infissi in legno con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno.

I locali risultano asciutti e non sono presenti segni di umidità, muffe o ammaloramenti di alcun tipo.

Il terrazzo, a cui si accede dal soggiorno, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica a parapetto in ferro e presenta una scarsa manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori, non è presente un sistema di climatizzazione. Al piano seminterrato, tramite scala e atrio comune, si accede al locale sottoscala (utilizzato come ripostiglio), al locale tecnico dove si trova la caldaia (di cui non si è riuscito a reperire libretto e certificazioni) e da quest'ultimo alla cantina di pertinenza dell'abitazione, un unico locale di discrete dimensioni, finestrato e in cui è presente una doccia.

L'autorimessa di proprietà è sita nella parte nord-est del lotto, al piano seminterrato.

Essa è accessibile attraverso la corte comune tramite un unico accesso caratterizzato da una basculante in metallo che denota una scarsa manutenzione. Il locale autorimessa è privo di aperture ed è caratterizzato da pavimento in calcestruzzo e pareti in intonaco stollato.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Abitazione di tipo economico con autorimessa.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri. Il tetto è a falde con copertura in tegole. Le facciate esterne in intonaco così come i balconi denotano una scarsa manutenzione.

☐ **Dimensione:** L'immobile adibito a residenza ha una superficie di 115,00 mq con un balcone di 6 mq. La cantina di pertinenza ha una superficie di 30 mq. L'autorimessa di proprietà ha una superficie di 14,50 mq.

☐ **Caratteri domanda e offerta:** lato acquirente ☒ privato
lato venditore ☒ società
☒ privato

☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

Montichiari, con una popolazione di 26.180 abitanti, è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 17 Km da Brescia.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Montichiari è compreso in tutta la città tra 995 €/m² e 1.750 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 5,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

☐ **Filtering:** assente

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Edificio residenziale con tre piani fuori terra, autorimesse e corti comuni sito a sud-ovest del Comune di Montichiari.

Confini: L'immobile si affaccia su tre lati su corti comuni mentre a nord-ovest è adiacente ad un'altra proprietà (mappale 43).

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

CTU

☒ Data del sopralluogo:

14/11/2023

☒ 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
LOTTO 1

Superficie residenziale	m ²	115,00	100%	115,00 m ²
Balcone	m ²	6	25%	1,5 m ²
Cantina	m ²	30	20%	6,0 m ²

122,50 m²

LOTTO 2

Autorimessa	m ²	14,50	100%	14,50 m ²
-------------	----------------	-------	------	----------------------

Superficie commerciale totale

14,50 m²

Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:

- x Livello di piano: piano seminterrato (autorimessa, cantina), piano primo (appartamento)
- x Ascensore: non presente
- x n. Servizi: 1 servizio igienico per l'unità abitativa

Impianti in dotazione

- x Riscaldamento: autonomo con caldaia e radiatori
- x Condizionamento: non presente
- x Elettrico: presente
- x Idraulico: presente
- x Manutenzione fabbricato: Sufficiente
- x Classe energetica: /
- x Esposizione prevalente: Discreta
- x Panoramicità dell'immobile: Discreta
- x Funzionalità dell'immobile: Discreta
- x Finiture dell'immobile: Sufficienti

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse sufficienti.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Indicare la documentazione visionata:

L'immobile è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Montichiari (BS), e precisamente:

- Richiesta di permesso di costruzione prot. n. 3122 del 28/03/1977 rilasciato in data 29/06/1977 al n.129 e successiva variante prot. n. 7449 del 28/07/77
- Richiesta di permesso di abitabilità – agibilità prot. n. 3093 del 09/03/1979 rilasciato in data 27/07/1979
- Richiesta di permesso di costruzione prot. n. 1128 del 26/01/1978 rilasciato in data 19/12/1978 al n.232
- Richiesta di permesso di abitabilità – agibilità prot. n. 13053 del 29/09/1981 | rilasciata agibilità parziale in data 11/01/1982, finale in data 08/04/1983 al n. 16050

Si specifica che nel sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- Piano seminterrato: nella realtà il vano tecnico caldaia risulta collegato alla cantina tramite un'apertura che nella pratica edilizia non è indicata. Nei disegni infatti, i due ambienti sono tra loro divisi e l'accesso avviene per il vano tecnico dall'atrio comune mentre per la cantina da un disimpegno adiacente e collegato all'atrio comune.

Dal sopralluogo emerge invece che la cantina è collegata unicamente al vano tecnico caldaia. Quest'ultimo inoltre nella pratica edilizia è disegnato come un vano di circa 12 mq con finestra e porta che affacciano sulla corte comune. Nella realtà invece il vano risulta più piccolo, finestrato ma non collegato all'esterno tramite una porta.

Nel locale cantina è inoltre presente una nicchia (doccia) non dichiarata nei disegni presentati in Comune.

Il costo della sanatoria per sanare le irregolarità edilizie riscontrate è di circa 2.000,00 €.

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: P.G.T.
- ☐ Convenzione Urbanistica: NO
- ☐ Cessioni diritti edificatori: NO

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: NO
- ☐ Vincoli ambientali: NO
- ☐ Vincoli paesaggistici: NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



4.2 Rispondenza catastale

La planimetria catastale aggiornata è stata presentata in data 19/10/83 al prot.n. 1290 e n.1296.

Si specifica che nel sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità catastali:

- Piano seminterrato: l'apertura tra cantina e atrio non esiste.

Il costo dell'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria per sanare le irregolarità edilizie è di circa 500,00 €.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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 IRREGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.



Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

OMISSIS

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni derivante dall'atto del 25/11/2011 Pubblico Ufficiale VANOLI ANGELO sede Montichiari (BS) Repertorio n. 103310 – COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 32117.1 / 2011 reparto PI di Brescia in atti dal 13/12/2011.

- **Abitazione e cantina**

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 2, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 Vani, Superficie catastale totale mq 129, Totale escluse aree scoperte mq 127, rendita euro 436,41.

- **Autorimessa**

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 8, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq Superficie catastale totale mq 15, rendita euro 26,03.

OMISSIS

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni derivante dall'atto del 25/11/2011 Pubblico Ufficiale VANOLI ANGELO sede Montichiari (BS) Repertorio n. 103310 – COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 32117.1 / 2011 reparto PI di Brescia in atti dal 13/12/2011.

- **Abitazione e cantina**

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 2, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 Vani, Superficie catastale totale mq 129, Totale escluse aree scoperte mq 127, rendita euro 436,41.

- **Autorimessa**

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 8, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq Superficie catastale totale mq 15, rendita euro 26,03.

Condizioni limitanti

☒ Servitù

Insieme alla vendita è stata trasferita la servitù di passaggio a favore dei proprietari del condominio costruito sul mappale 43 del foglio 12 nctr a carico dei mappali 281 e 285 (corte comune) e la servitù per costruzione a distanza inferiore dal confine.

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesì

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Occupato l'immobile attualmente è libero

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

Spese condominiali

L'immobile oggetto di stima non è costituito come Condominio e non è pertanto presente un amministratore condominiale.

E' stato riferito che i costi relativi all'illuminazione delle parti comuni sono gestiti direttamente dagli abitanti della palazzina pertanto non abbiamo evidenze in merito a eventuali dovuti a carico degli esecutati.

Contratti locativi

Come confermato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di perizia (vedi allegato n.7).

Si ipotizza un valore locativo di 450 €/mese per l'abitazione e 30€/mese per l'autorimessa.

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

- **Trascrizione NN 70540/40162 del 19/12/2007** atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore MAROCCHI CORRADO nato il 22/08/1963 a BRESCIA (BS) CF MRCCRD63M22B157P, MAROCCHI VALTER nato il 10/12/1964 a BRESCIA (BS) CF MRCVTR64T10B157U, MAROCCHI SIMONA nata il 17/01/1972 a BRESCIA (BS) CF MRCSMN72A57B157Y per il diritto di SERVITU' AD EDIFICARE per la quota di 1/3 ciascuno e contro MANCA LUCIANO nato il 15/12/1960 a GESICO (CA) CF MNCLCN60T15D994U, FERRARI MARIA GRAZIA nata il 09/07/1959 a CARPENEDOLO (BS) CF FRRMGR59L49B817P, ORLANDI ALBERTO nato il 12/07/1931 a MONTICHIARI (BS) CF RLNLRT31L12F471M, LEOPARDI LUIGI nato il 19/04/1965 in SVIZZERA (EE) CF LPRLGU65D19Z133B, ALBERTIN CESARE nato a BAONE il 26/03/1929 LBRCSR29C26A6132 per la quota di 1/1 ciascuno.

Note: I signori Manca Luciano, Ferrari Maria Grazia, Orlandi Alberto, Leopardi Luigi, Albertin Cesare concedono ai signori Marocchi Corrado, Marocchi Valter e Marocchi Simona il diritto di costruire per una profondità di mt. 5 ed un'ampiezza di mt. 13, a confine con lo scivolo comune ai mappali 43 sub. 1, 43 sub. 4, 308 sub. 1, 308 sub. 5, 308 sub. 4, 308 sub. 7, 308 sub. 3, 308 sub. 6, 308 sub. 2, 308 sub. 8, di loro proprietà, a favore dell'immobile di cui ai mappali 43/7 e 43/8, di proprietà dei concessionari, loro confinanti la costruzione non dovrà avere alcuna veduta diretta sulla proprietà dei concedenti, né luci, anche se consentito dalle vigenti disposizioni di legge, dandosi atto che i concessionari signori Marocchi Corrado, Marocchi Valter e Marocchi Simona, non si avvarranno in alcun caso di norme, pubbliche e non, per autorizzazioni in deroga all'obbligazione assunta.

- Pervennero agli esecutati per 1/2 ciascuno in separazione dei beni, per acquisto con atto del 25/11/2011 notaio Angelo Vanoli di Montichiari rep. 103310, trascritto il 13/12/2011 ai **nn. 50991/32117** da potere di ALBERTIN Cesare nato a BAONE il 26/03/1929 LBRCSR29C26A6132 per 12/18, e ALBERTIN Rosanna nata a SOLFERINO il 17/12/1962 BRTRNN62T57I801F, ALBERTIN Marisa nata a GHEDI il 02/12/1965 LBRMRS65T42F471L, ALBERTIN Pierina nata a MONTICHIARI il 05/11/1960 LBRPRN60S45F471K per 2/18 ciascuno.

Note: E comunque viene venduto tutto ciò che è stato acquistato con l'atto autenticato in data 30 ottobre 1983 dal notaio Lechi di Montichiari n. 35730/20526 di repertorio, di cui alla provenienza. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con particolare riferimento agli originari

mappali 286, 327 e 329 del foglio 12 nctr, alle quote di 1/5 dei mappali 285 e 281 del foglio 12 nctr e alla quota di 1/7 del mappale 277 del foglio 12 nctr. La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui quanto forma oggetto del contratto attualmente si trova, con ogni accessorio e pertinenza, con trasferimento di proprietà immediato e col possesso e godimento, per tutte le conseguenze utili ed onerose, a far tempo da oggi stesso e con la servitù di passaggio a favore dei proprietari del condominio costruito sul mappale 43 del foglio 12 nctr a carico dei mappali 281 e 285 (corte comune). La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù per costruzione a distanza inferiore dal confine stipulata con atto autenticato dal notaio Vanoli di Montichiari in data 4, 5 e 6 dicembre 2007 n. 96014-96016-96024-96036/13709 di repertorio, registrata a Montichiari il 18 dicembre 2007 al n. 3573 serie 1t, trascritta a Brescia il 19 dicembre 2007 ai nn. 70540/40162. La parte acquirente prende atto e si dichiara a conoscenza che quanto acquistato fa parte di una casa in condominio e dichiara di accettare, per sé eredi ed aventi causa, le norme e le disposizioni vigenti in materia di condominio e quelle riportate nel regolamento condominiale.

- **Iscrizione NN 50992/10760 del 13/12/2011** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 25/11/2011 notaio Angelo Vanoli di Montichiari rep. 103311 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB società per azioni con sede in Brescia CF 03480180177 (domicilio ipotecario eletto in Brescia corso Martiri della Libertà n.13) contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.
- **Trascrizione NN 41047/25053 del 20/09/2017** verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 19/09/2017 rep. 9934 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo CF 03053920165 contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.
- **Trascrizione NN 49030/30695 del 08/11/2019** verbale di pignoramento notificato dall'Uff. giud. di Brescia. in data 29/10/2019 rep. 11187 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo CF 03053920165 contro OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze

dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Assunzioni limitative

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ 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

☒ Metodo Statistico Matematico

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fissata per il lotto 1 in **92,31 €/mq**, per il lotto 2 in **15,62 €/mq**, fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona per il lotto 1 pari a **1.034,00 €/mq**, per il lotto 2 pari a **562,75 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 1

Abitazione e cantina

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 2, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 Vani, Superficie catastale totale mq 129, Totale escluse aree scoperte mq 127, rendita euro 436,41.

Data la consistenza delle parti comuni e le relative quote pertinenziali si ritiene di valutare le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di perizia identificati al Lotto 1 attribuendo una maggiorazione del 5% al suo valore di mercato di 126.665,00 €, calcolato sulla base del metodo comparativo statistico matematico, allegato alla presente perizia. Pertanto si perviene ad un valore di mercato totale di 133.331,57€

Visto le condizioni generali dell'immobile sufficienti, si ritiene di deprezzare il valore di mercato dell'immobile del 5% pervenendo a un prezzo di 126.665,00 € arrotondato a 126.500,00 € (centoventiseiecinquecento/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1	122,50 mq	126.500,00€	100,00	126.500,00€
Valore di stima in libero mercato				126.500,00€
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				€ 101.200,00

Autorimessa

Sezione NCT, foglio 12, particella 308, subalterno 8, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq Superficie catastale totale mq 15, rendita euro 26,03.

Data la consistenza delle parti comuni e le relative quote pertinenziali si ritiene di valutare le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia identificato al Lotto 2 attribuendo una maggiorazione del 5% al suo valore di mercato di 8.159,88 €, calcolato sulla base del metodo comparativo statistico matematico, allegato alla presente perizia. Pertanto si perviene ad un valore di mercato totale di 8.567,87 € arrotondato a 8.600,00€.

Visto le condizioni generali dell'immobile sufficienti, si ritiene di deprezzare il valore di mercato dell'immobile del 5% pervenendo a un prezzo di 8.159,88 € arrotondato a 8.200,00 € (ottomiladuecento/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2	14,50 mq	€ 8.200,00	100,00	€ 8.200,00
Valore di stima in libero mercato				€ 8.200,00
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				€ 6.560,00



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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

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

Data rapporto valutazione: 01/04/2024



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Documentazione fotografica
3. Scheda catastale
4. Visura catastale
5. Ispezioni ipotecarie

