

# 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. 1322 / 2013

Giudice delegato: **Dott. Raffaele Del Porto**  
(Incarico ricevuto da Dott. Gianni Sabbadini)

G.O.T.: **Dott.sa Liana Zaccara**

### Anagrafica

Creditore precedente

**SISTEMA ENERGIA ITALIA S.R.L.**  
con sede in Milano (MI)  
Via Larga n°7  
P.Iva 07463650965 - C.F. 07463650965

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. GIUSEPPINA CRESCINI**  
con Studio in Brescia  
Via Vittorio Emanuele II n°72  
Tel 030 3772823  
PEC giuseppina.crescini@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

**Sig.**  
residente in Brescia -  
Via  
C.F.

Esperto incaricato

**Geom. MAURIZIO FACONDO**  
con Studio in Villa Carcina (BS)  
Via Adige n°6  
C.F. FCN MRZ 75T02 G264R - P.Iva 01980330987  
Cell. 339 1424270  
E.Mail facondo.maurizio@libero.it  
PEC maurizio.facondo@geopec.it  
Iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Brescia al n° 4323

Timbro e firma

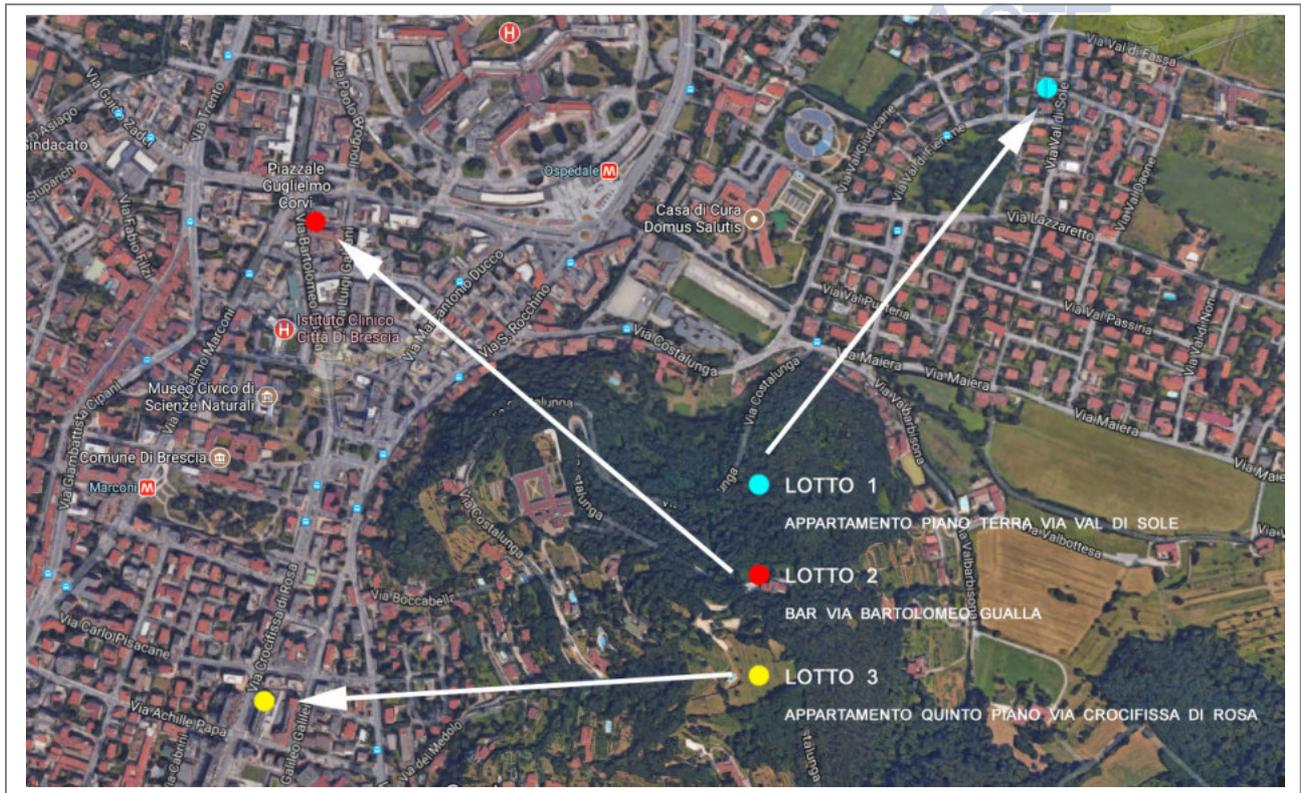


ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Identificazione dei lotti**

**Foto aerea : Quartiere di SAN ROCCHINO e CROCIFISSA DI ROSA - Comune di BRESCIA**



**TOTALE NR. LOTTI 3**



**LOTTO NR. 1A**

Descrizione sintetica	Appartamento		
Ubicazione	Via Val di Sole n° 27 - Brescia		
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 72	Mappale 102 - 101
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana MOM	
		Foglio 11	Mappale 4523 Sub. 301
		graffato al	Mappale 4524 Sub. 13
		Categoria	A/3 Consistenza 7 vani
		Sup. cat. totale	mq. 126 - escluse aree scop. mq. 110
		Rendita	€. 488,05
Quota di proprietà	1 / 1		
Diritto di proprietà	Proprietà in regime di separazione dei beni		
Divisibilità dell'immobile	NO		
Più probabile Valore di Mercato	<b>€. 255.985,00</b>		
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo)	<b>€. 204.788,00</b>		



## LOTTO NR. 1B

Descrizione sintetica	Cantina			
Ubicazione	Via Val di Sole n° 27 - Brescia			
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 72	Mappale 102	
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana MOM		
		Foglio 11	Mappale 4524	Sub. 16
		Categoria	C/2 Consistenza	6 mq.
		Sup. catastale	8 mq.	
	Rendita	€. 10,54		
Quota di proprietà	1 / 1			
Diritto di proprietà	Proprietà in regime di separazione dei beni			
Divisibilità dell'immobile	NO			
Più probabile Valore di Mercato	<b>€. 6.039,00</b>			
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo)	<b>€. 4.831,00</b>			

## LOTTO NR. 1C

Descrizione sintetica	Autorimessa			
Ubicazione	Via Val di Sole n° 27 - Brescia			
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 72	Mappale 102	
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana MOM		
		Foglio 11	Mappale 4524	Sub. 6
		Categoria	C/6 Consistenza	36 mq.
		Sup. catastale	45 mq.	
	Rendita	€. 87,38		
Quota di proprietà	1 / 1			
Diritto di proprietà	Proprietà in regime di separazione dei beni			
Divisibilità dell'immobile	NO			
Più probabile Valore di Mercato	<b>€. 42.220,00</b>			
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo)	<b>€. 33.776,00</b>			

<b>RIEPILOGO LOTTO NR. 1</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 304.245,00</b>
	<b>VALORE DI REALIZZO</b>	<b>€. 243.395,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Può essere molto appetibile in quanto ubicato in zona residenziale di pregio con fabbricati simili, in un contesto ben servito dai servizi e infrastrutture pubbliche.

## LOTTO NR. 2A

Descrizione sintetica	Bar			
Ubicazione	Via Bartolomeo Gualla n° 94 - Brescia			
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 91	Mappale 241	
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana MOM		
		Foglio 10	Mappale 2427	Sub. 1
		Categoria C/1	Consistenza	27 mq.
		Sup. catastale 42 mq.	Rendita	€. 974,71
Quota di proprietà	1 / 1			
Diritto di proprietà	Proprietà in regime di separazione dei beni			
Divisibilità dell'immobile	NO			
Più probabile Valore di Mercato	<b>€. 51.817,00</b>			
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo)	<b>€. 38.863,00</b>			

## LOTTO NR. 2B

Descrizione sintetica	Deposito			
Ubicazione	Via Bartolomeo Gualla n° 74 - Brescia			
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 91	Mappale 241	
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana MOM		
		Foglio 10	Mappale 2427	Sub. 40
		Categoria C/2	Consistenza	37 mq.
		Sup. catastale 40 mq.	Rendita	€. 143,32
Quota di proprietà	1 / 1			
Diritto di proprietà	Proprietà in regime di separazione dei beni			
Divisibilità dell'immobile	NO			
Più probabile Valore di Mercato	<b>€. 24.516,00</b>			
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo)	<b>€. 18.387,00</b>			

<b>RIEPILOGO LOTTO NR. 2</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€. 76.333,00</b>
	<b>VALORE DI REALIZZO</b>	<b>€. 57.250,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Può essere mediamente appetibile in quanto ben visibile dalla pubblica via e in zona con molteplici attività commerciali e pubbliche nelle vicinanze, ma con la presenza di altre attività simili.



### LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica	Abitazione			
Ubicazione	Via Crocifissa di Rosa n° 50 - Brescia			
Identificativi catastali	Catasto Terreni	Foglio 92	Mappale 54	
	Catasto Fabbricati	Sezione urbana	MOM	
		Foglio 15	Mappale 2444	Sub. 18
		Categoria	A/2	Consistenza 4 vani
		Sup. cat. totale	mq. 75 - escluse aree scop. mq. 74	
	Rendita	€. 723,04		
Quota di proprietà	1 / 2			
Diritto di proprietà	Nuda proprietà			
Divisibilità dell'immobile	NO			

**RIEPILOGO LOTTO NR. 3      VALORE DI MERCATO      €. 51.251,00**

**VALORE DI REALIZZO      €. 41.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile      Può essere appetibile in quanto ubicato in zona residenziale ben servita dai servizi e infrastrutture pubbliche.



**Indice**

1	Mandato .....	7
2	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
LOTTO 1	costituito da 1A - 1B - 1C.....	9
3	Inquadramento dell'immobile .....	9
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
5	Audit documentale e Due Diligence .....	14
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
5.2	Rispondenza catastale.....	15
5.3	Verifica della titolarità.....	16
6	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18
7	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	18
LOTTO 2	costituito da 2A - 2B .....	19
3	Inquadramento dell'immobile .....	19
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	20
5	Audit documentale e Due Diligence .....	22
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	22
5.2	Rispondenza catastale.....	23
5.3	Verifica della titolarità .....	25
6	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	26
7	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	27
LOTTO 3.....		28
3	Inquadramento dell'immobile .....	28
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	29
5	Audit documentale e Due Diligence .....	31
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	31
5.2	Rispondenza catastale.....	32
5.3	Verifica della titolarità .....	33
6	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	34
7	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	35
8	Analisi estimativa.....	36
9	Riepilogo dei valori di stima.....	38
10	Dichiarazione di rispondenza .....	39
11	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	40



## 1 Mandato

Il giorno 06/11/2014, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sabbadini, sottoponeva allo scrivente Geom. Maurizio Facondo, il seguente quesito scritto relativo agli immobili indicati in frontespizio:

*L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo;*

*dalla relazione dovrà inoltre risultare:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

L'incarico veniva quindi espletato dal Geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4323, residente in via Adige n°6 a Villa Carcina.

## 2 Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, in dettaglio:

- In data 23/09/2014 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione nominava il geom. Maurizio Facondo, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 06/11/2014 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione conferiva l'incarico di stima al Valutatore;
- In data 10/11/2014 il Valutatore ritirava il fascicolo presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari;
- In data 17/11/2014 il Valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle schede catastali delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 17 e 18/11/2014 il Valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva copia delle visure catastali ed estratti mappa delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 02/12/2014 il Valutatore effettuava il sopralluogo esterno degli immobili;
- In data 03/12/2014 il Valutatore trasmetteva Raccomandata con R.R. per chiedere all'Esecutato la possibilità di effettuare sopralluogo agli immobili;
- In data 04/12/2014 il Valutatore si recava presso il Comune di Brescia per richiedere informazioni sulle pratiche edilizie;
- In data 04/12/2014 il Valutatore effettuava richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU); al Comune di Brescia;
- In data 04/12/2014 il Valutatore contattava telefonicamente studi notarili per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;
- In data 05/12/2014 il Valutatore si recava presso l'Archivio Notarile per visionare ed effettuare copia atti di provenienza degli immobili;
- In data 19/12/2014 il Valutatore effettuava pagamento diritti ed acquisto marche da bollo per CDU;
- In data 23/12/2014 il Valutatore si recava presso il Comune di Brescia per ritirare il CDU;

- In data 12/01/2015 il Valutatore si recava presso il Tribunale per incontro con l'avvocato del precedente e per consegna richiesta di proroga termini di deposito della perizia;
- In data 06/03/2015 udienza, con rinvio al 16/09/2015 per trattative per la bonaria definizione della vertenza ed essendo interesse di queste ultime non gravare la procedura di ulteriori costi veniva chiesto al C.T.U. la sospensione dell'attività in attesa della formalizzazione di un accordo transattivo;
- In data 06/05/2015 il Valutatore riceveva dalla segreteria delle esecuzioni immobiliari tramite fax l'accettazione della richiesta di proroga depositata in data 12/01/2015;
- In data 15/05/2015 il Valutatore inviava ulteriore richiesta di proroga all'avvocato precedente per la firma;
- In data 25/05/2015 il Valutatore si recava presso l'ufficio dell'avvocato del precedente per ritiro documentazione e per consegna richiesta proroga presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari;
- In data 15/06/2015 il Valutatore si recava presso la segreteria delle esecuzioni immobiliari per informazioni;
- In data 20/06/2015 il Valutatore inviava la richiesta di proroga tramite il portale telematico;
- In data 23/06/2015 il Valutatore riceveva atto del G.E. che concedeva la proroga richiesta;
- In data 16/09/2015 udienza con rinvio al 16/12/2015 per trattative per la bonaria definizione della vertenza ed chiesto al C.T.U. la sospensione dell'attività peritale;
- In data 16/12/2015 il Valutatore presenziava all'udienza, udienza con rinvio al 21/09/2016 per trattative per la bonaria definizione della vertenza ed chiesto al C.T.U. la sospensione dell'attività peritale;
- In data 12/06/2016 il Valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva nuove copie delle visure catastali ed estratti mappa delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 13/06/2016 il Valutatore si recava presso l'Archivio Notarile per visionare ed effettuare copia atti di provenienza degli immobili e presso il Comune di Brescia per fare istanza di accesso atti per eventuali pratiche edilizie sugli immobili;
- In data 21/06/2016 il Valutatore trasmetteva Raccomandata con R.R. per chiedere all'Esecutato la possibilità di effettuare sopralluogo agli immobili;
- In data 15/07/2016 il valutatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per visionare e ritirare le pratiche edilizie trovate;
- In data 28/07/2016 il Valutatore contattava telefonicamente studi notarili per richiedere copia atti per ricostruire la provenienza degli immobili;
- In data 29/07/2016 il Valutatore riceveva copia dell'atto di provenienza richiesto;
- In data 21/09/2016 il Valutatore presenziava all'udienza, udienza con rinvio al 25/01/2017 per trattative per la bonaria definizione della vertenza ed chiesto al C.T.U. la sospensione dell'attività peritale;
- In data 25/01/2017 udienza con rinvio al 24/05/2017 per trattative per la bonaria definizione della vertenza ed chiesto al C.T.U. la sospensione dell'attività peritale;
- In data 24/05/2017 udienza con rinvio al 25/10/2017, con richiesta al C.T.U. di proseguire nell'attività peritale;
- In data 21/07/2017 il Valutatore effettuava sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- In data 25/08/2017 il Valutatore richiedeva tramite e.mail copia del contratto d'affitto all'esecutato, che riceveva in giornata;
- In data 25/08/2017 il Valutatore effettuava richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU); al Comune di Brescia;
- In data 16/09/2017 il Valutatore per mezzo di ispezione telematica otteneva nuove copie delle visure catastali ed effettuava ispezioni ipotecarie sulle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 18/09/2017 il Valutatore effettuava pagamento diritti ed acquisto marche da bollo per CDU;
- In data 18/09/2017 il Valutatore si recava presso il Comune di Brescia per ritirare il CDU e presso la residenza dell'esecutato per ritiro documentazione inerente i millesimi e spese condominiali;
- Nel periodo compreso tra il 20/09/2017 e 21/09/2017 il valutatore effettuava richiesta ai relativi amministratori condominiali documentazione inerente i millesimi, spese condominiali e regolamento condominiale;
- Nel periodo compreso tra il 04/09/2017 e 23/09/2017 il valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 25/09/2017 il valutatore depositava telematicamente il rapporto di valutazione alla Cancelleria del Tribunale di Brescia, unitamente alla notula compenso, e trasmetteva copia allo studio Legale del creditore precedente, all'esecutato e all'Anpe.
- In data 25/10/2017 udienza.





<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	Secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Brescia il terreno sopra indicato sono classificati nel Piano delle Regole in zona R04b Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. art.81), indice 0,40 mq/mq, sensibilità paesaggistica in Classe 4, vincoli beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i., art. 136 lettera "c" e "d" D.M. 30/10/61 pubblicato su G.U. n°263 del 15/11/61 (11 Ronchi di Val Taveda) <i>Allegato E.</i>
<b>Tipologia immobiliare</b>	Residenziale
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Palazzina quadrifamiliare
<b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	Appartamento quadrilocale con cantina ed autorimessa
<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	Appartamento (Lotto 1A) composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, studio, bagno, ripostiglio, balconi, con cantina (Lotto 1B) ed autorimessa al piano seminterrato (Lotto 1C).
<b>Dimensione</b>	L'unità immobiliare di media metratura con pertinenze ed accessori.
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da privati, che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
<b>Forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".
<b>Filtering</b>	Fabbricato ubicato in un contesto residenziale di pregio di fabbricati a destinazione residenziale, alcuni simili, ben servito dai mezzi pubblici, scuole, municipio, attività commerciali, servizi tecnologici, ospedale, ecc.
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	In uscita da una fase di recessione.

## 4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento (Lotto 1A) è ubicato al piano rialzato ed è posto sul lato est della palazzina, mentre la cantina (Lotto 1B) e l'autorimessa (Lotto 1C) sono al piano seminterrato.

Alla palazzina si accede pedonalmente dalla pubblica via Val di Sole tramite una strada pedonale comune, mentre l'accesso carraio da direttamente sulla pubblica via.

In dettaglio l'appartamento è composto da un ingresso a disimpegno dei locali interni quali cucina abitabile, soggiorno con balcone, studio, ripostiglio e dal reparto notte costituito da un disimpegno, 2 camere di cui la camera singola con balcone e bagno. Il reparto giorno ha affacci verso Nord ed Est mentre il reparto notte verso Est e Sud.

In angolo Nord/Est l'appartamento è dotato di giardino con acceso dal vialetto pedonale comune al piano terra e da una piccola corte esclusiva rialzata adibita ad aiuola ubicata nella corte comune ad accesso alle autorimesse del piano seminterrato.

Al piano seminterrato troviamo l'autorimessa, raggiungibile dal vano scala comune, e la cantina sita all'interno dell'autorimessa.

L'appartamento manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur mai sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria dall'anno di costruzione. Presenta fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza, ma anche interventi di manutenzione straordinaria per portare l'appartamento conforme alle normative vigenti. Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e gli impianti non hanno mai subito interventi di ristrutturazione totale.

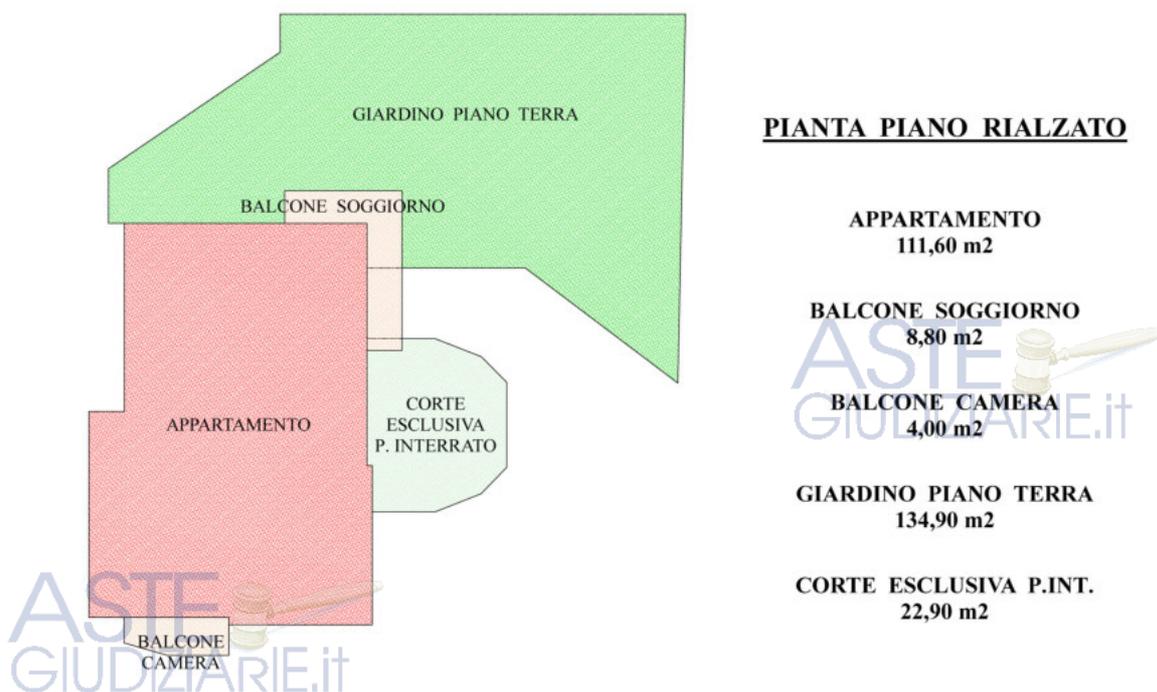
**Confini** Confini catastali secondo l'estratto mappa, considerando il fabbricato (mappale 102)

- Nord giardino di proprietà (mappale 101)
- Sud giardino di altra ditta (mappale 104)
- Est corte comune (mappale 187)
- Ovest stesso mappale con unità immobiliare di altra ditta

- Consistenza**
- Rilievo sommario
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
  - Collaboratore
  - Data del sopralluogo 21/07/2017
  - 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

**Schema superfici lorde Lotto 1A**



**Calcolo superficie commerciale Lotto 1A**

Superficie principale			Totale	
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	m <sup>2</sup>	
Appartamento	m <sup>2</sup> 111,60	1,00	m <sup>2</sup> 111,60	
Superfici secondarie			Totale	
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	m <sup>2</sup>	
Balcone soggiorno	m <sup>2</sup> 8,80	0,25	m <sup>2</sup> 2,20	
Balcone camera	m <sup>2</sup> 4,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,00	
Giardino p.terra	m <sup>2</sup> 134,90	0,15	m <sup>2</sup> 20,24	
Corte p.interrato	m <sup>2</sup> 22,90	0,10	m <sup>2</sup> 2,29	
<b>Superficie commerciale Lotto 1A</b>			<b>m<sup>2</sup> 137,33</b>	

**Schema superfici lorde Lotto 1B**

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

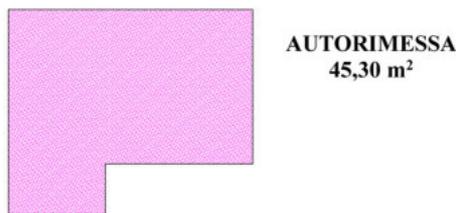


**Calcolo superficie commerciale Lotto 1B**

Superfici secondarie			Totale	
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	m <sup>2</sup>	
Cantina	m <sup>2</sup> 8,10	0,40	m <sup>2</sup> 3,24	
<b>Superficie commerciale Lotto 1B</b>			<b>m<sup>2</sup> 3,24</b>	

**Schema superfici lorde Lotto 1C**

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



**Calcolo superficie commerciale Lotto 1C**

Superfici secondarie			Totale	
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	m <sup>2</sup>	
Autorimessa	m <sup>2</sup> 45,30	0,50	m <sup>2</sup> 22,65	
<b>Superficie commerciale Lotto 1C</b>			<b>m<sup>2</sup> 22,65</b>	

**Totale Superficie commerciale Lotto 1A + 1B + 1C**

**m<sup>2</sup> 163,22**



## Caratteristiche qualitative

L'appartamento, disposto su un piano unico al piano rialzato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le murature e soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera;
- Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa alimentati da caldaia condominiale localizzata in apposito locale comune al piano seminterrato;
- Pavimentazione dell'ingresso, soggiorno, studio, disimpegno reparto notte e camera singola in piastrelle di marmo;
- Pavimentazione della cucina, bagno e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione della camera matrimoniale in parquet;
- Servizio igienico dotato di sanitari in porcellana bianca quali lavandino, doccia, bidet e wc, completi di rubinetteria in ottone cromato. Presenza della lavatrice nel bagno;
- Pavimentazione dei balconi in gres e ringhiera in ferro;
- Serramenti esterni in legno verniciati color bianco con vetro singolo, con tapparelle esterne con cassonetto interno in legno;
- Porte interne in legno con inserto in vetro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese;
- Assenza Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Assenza delle dichiarazione di conformità degli impianti – ex legge 46/90;

La cantina, localizzata all'interno dell'autorimessa al piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Assenza aperture verso l'esterno;
- Pavimentazione in calcestruzzo;
- Murature intonacate e tinteggiate con efflorescenze localizzate.

L'autorimessa, localizzata la piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Basculante in lamiera verniciata;
- Finestra in legno verniciato color bianco con vetro singolo;
- Pavimentazione in gres;
- Murature intonacate e tinteggiate con efflorescenze localizzate.

Parti comuni:

- Scala comune in Botticino e Rosso Verona;
- Strada pedonale comune con pavimentazione in asfalto;
- Pavimentazione corte comune accesso carraio in lastre di porfido;
- Pavimentazione vialetto pedonale in piastrelle di gres;
- Recinzioni con muretto e ringhiera in ferro;
- Struttura portante del condominio in muratura portante in laterizio e c.a., con solai in laterocemento;
- Facciate intonacate e tinteggiate con zoccolatura di circa m.2 con lastre di pietra a basso spessore;
- Gronde in getto.

Per maggiori dettagli vedere documentazione fotografica Allegati G - J - M.



## 5 Audit documentale e Due Diligence

### 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica



#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco e documentazione visionata  
Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo presso il Comune di Brescia

- Fonte documentazione visionata

- Data verifica urbanistica 13/06/2016

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T. vigente

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  Vincoli ambientali  
 Vincoli paesaggistici beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i., art. 136 lettera "c" e "d" D.M. 30/10/61 pubblic. su G.U. n°263 del 15/11/61 (11 Ronchi di Val Tavera)

### DICHIARAZIONE DI RISPOSTENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ 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:

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

- No, perché  
 Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

#### Note

**Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo e nemmeno il certificato di agibilità, in quanto fabbricato è anteriore al 01/09/1967 e non sono stati effettuati interventi edilizi successivi all'anno di costruzione per le quali si sia resa necessaria la richiesta di titoli abilitativi. Sul fabbricato è stata reperita una Pratica edilizia ma non inerente l'immobile in oggetto.**



## 5.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Catasto Terreni al Foglio 72 Mappale 102 (fabbricato)  
al Foglio 72 Mappale 101 (giardino)



I mappali 101 e 102 derivano dall'impianto meccanografico del 15/01/1976

mentre al Catasto Fabbricati

### Lotto 1A - Appartamento

Sezione MOM	Foglio 11	Mappale 4523	Subalterno 301
graffato al mappale 4524 subalterno 13			
zona cens. 2	categoria A/3	classe 2	consistenza 7 vani
superficie catastale totale mq. 126 - escluse aree scoperte mq. 110			rendita € 488,05

Il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13 deriva dalla denuncia di frazionamento per trasferimento di diritti presentata all'UTE di Brescia in data 13/02/2006 e registrata al n. 11424.1/2006 prot. BS0040302. Detta denuncia varia l'unità immobiliare di cui al mappale 4524/2 del foglio 11 del N.C.E.U. sezione MOM. In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

### Lotto 1B - Cantina

Sezione MOM	Foglio 11	Mappale 4524	Subalterno 16
zona cens. 2	categoria C/2	classe 3	consistenza 6 mq.
superficie catastale mq. 8			rendita € 10,54

Il mappale 4524/16 deriva dalla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'UTE di Brescia in data 21/02/2006 e registrata al n. 12598.1/2006 prot. BS0047507. In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

### Lotto 1C - Garage

Sezione MOM	Foglio 11	Mappale 4524	Subalterno 6
zona cens. 2	categoria C/6	classe 2	consistenza 36 mq.
			rendita € 87,38

Il mappale 4524/6 deriva dalla variazione del 01/10/2013 registrata al n. 63486.1/2013 prot. BS0215952 in atti dal 01/10/2013 per G.A.F. codifica piano incoerente. In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	Visure planimetriche	Visure storiche
Data verifica catastale	17 - 18 / 11 / 2014	12 / 06 / 2016	16 / 09 / 2017

Per maggiori dettagli vedere documentazione catastale Allegati H - K - N.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Note

**Si dichiara la regolarità anche se nella scheda catastale dell'appartamento non sono raffigurate le porte interne d'accesso al soggiorno e studio. Inoltre non è raffigurato correttamente il bagno e la camera singola.**

### 5.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità**

**Lotto 1A - Appartamento**

**Lotto 1C - Garage**

A tutt'oggi gli immobili risultano in piena proprietà dell'Esecutato in regime di separazione dei beni in forza di:

- Atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione in data 13/07/2005 nn. 84524/19541 di rep. Notaio Giuseppe Annarumma, trascritto a Brescia in data 18/07/2005 ai numeri 38313/22613.  
Con nota in data 24/07/2006 nn. 40654/24188 è stata rettificata la precedente trascrizione in data 18/07/2005 ai numeri 38313/22613 "in quanto in detta trascrizione il sesso del signor \_\_\_\_\_ è stato indicato erroneamente come femmina invece che maschio e quindi il codice fiscale corretto è \_\_\_\_\_ inoltre è stato indicato il mappale 4527/7 mentre invece quello esatto è il mappale 4526/6; fermo ed immutato il resto".

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari in oggetto, unitamente ad altri beni, erano di proprietà di:

- sig. \_\_\_\_\_ per atto di assegnazione autenticato in data 29/04/1982 e 21/03/1983 nn. 31995-32408/3252 di rep. Notaio Santi Bellucci, trascritto a Brescia in data 20/04/1983 ai numeri 9118/6682.

Si precisa che in detto atto: - l'autorimessa oggetto di assegnazione individuata con il mappale 4524 sub. 7 del foglio 11;

- l'unità immobiliare ad uso civile abitazione di cui al mappale 4524/2 del foglio 11 è gravato dalla servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas eventuale nonché delle linee elettriche;

- l'appartamento ha diritto all'accesso dalla stradina privata fino al fabbricato;

- l'autorimessa da diritto alla proprietà comune del cortiletto del fabbricato.

- Per atto di permuta in data 15/10/1990 n. 78784 di rep. Notaio Sergio Senini, trascritto a Brescia in data 09/11/1990 ai numeri 31064/21394, la piena proprietà dell'autorimessa di cui al mappale 4524 sub. 7 passa ai signori \_\_\_\_\_ mentre la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al mappale 4524 sub. 6 passa al sig. \_\_\_\_\_

- Per successione testamentaria al sig. \_\_\_\_\_ apertasi a \_\_\_\_\_ in data 01/01/2004 (denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Lonato in data 14/02/2005 al n. 58 volume 80 e trascritta a Brescia in data 03/11/2007 ai numeri 60986/34434) testamento olografo pubblicato con verbale in data 02/07/2004 n. 3330 di rep. dell'Archivio Notarile di Brescia, trascritto a Brescia in data 26/07/2004 ai numeri 38682/23536, la proprietà delle unità immobiliari in oggetto, unitamente al altri beni, veniva assegnata agli eredi \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà ed alla sig.ra \_\_\_\_\_ a titolo di legato l'usufrutto generale vitalizio.

- La sig.ra \_\_\_\_\_ coniuge del De Cuius sig. \_\_\_\_\_ ha rinunciato al legato disposto a suo favore con il suddetto testamento con atto in data 03/02/2005 nn. 83901/19133 di rep. Notaio Giuseppe Annarumma, registrato a Brescia-2 in data 09/02/2205 al n. 608, serie 1T e trascritto a Brescia il 21/02/2005 ai numeri 8812/5508.

- Si precisa altresì che nel Quadro "B-Immobili" delle note di trascrizione del verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 26/07/2004 ai numeri 38682/23253 e dell'atto di rinuncia a legato in data 21/02/2005 ai numeri 8812/5508 è stato indicata l'autorimessa sita in Val di Sole con il sub. 7 anziché con l'esatto sub. 6 del mappale 4524 foglio 11.

### Lotto 1B - Cantina

A tutt'oggi l'immobile risulta in piena proprietà dell'Esecutato in regime di separazione dei beni in forza di:

- Atto di permuta in data 14/03/2006 nn. 117972/26316 di rep. Notaio Sergio Senini, trascritto a Brescia in data 21/03/2006 ai numeri 14542/8403.

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare in oggetto era di proprietà di:

- sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno in regime separazione dei beni per atto di assegnazione di alloggio autenticato in data 18/09/1971 n. 19174 di rep. Notaio Luigi Lechi, trascritto a Brescia in data 21/10/1971 ai numeri 17075/12782.

*Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile e atti di provenienza Allegati F - I - L.*

### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni  
 Usufrutto  
 Nuda proprietà

### Condizioni limitanti

- Servitù  
 Vincoli  
 Oneri  
 Pesì  
 Gravami

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero  
 Occupato dall'Esecutato



## 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.

- **Vincoli definiti dal PGT vigente e meglio elencati nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Brescia.**
- **Si fa presente che l'appartamento in oggetto è all'interno di una palazzina senza Amministrazione Condominiale.**

## 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.

### Lotto 1A - Appartamento

### Lotto 1B - Cantina

### Lotto 1C - Garage

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2001 ai numeri 9429/2002 per la somma complessiva di €. 77.468,53 a favore della "Banca Agricola Mantovana s.p.a." con sede in Brescia a carico del sig.

gravante il mappale 4524/2 del foglio 11 del N.C.E.U.

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 28/03/2013 ai numeri 10922/1718 per la somma complessiva di €. 15.000,00 a favore di "Esperia Energia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig. gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

- verbale di pignoramento immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - Sezione di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2014 ai numeri 2938/1974 a favore di "Sistema Energia Italia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig. gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

*Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile ed ispezioni ipotecarie Allegati D - F - I - L.*



**LOTTO 2** **costituito da 2A - 2B**

**Descrizione sintetica del Lotto**

Bar e deposito al piano interrato con relative parti comuni inseriti in un condominio denominato "Gualla1" sito nella circoscrizione Nord di Brescia nel quartiere di San Rocchino in via Bartolomeo Gualla numero civico 94 e 74, prospiciente una strada con elevato passaggio pedonale e veicolare.



**3 Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>Localizzazione</b>	Provincia	Brescia
	Comune	Brescia
	Quartiere	San Rocchino
	Via/Piazza	Bartolomeo Gualla
	Civico n.	94 - 74

**Mappa geografica / foto aerea**



<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	Secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Brescia il terreno sopra indicato è classificato nel Piano delle Regole in zona R1 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. art.81), indice 1,00 mq/mq, sensibilità paesaggistica in Classe 3. <i>Allegato O.</i>
<b>Tipologia immobiliare</b>	Commerciale
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Fabbricato multipiano - condominio
<b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	Bar e deposito al piano interrato
<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	Bar (Lotto 2A) composto da un unico locale e da un servizio igienico, con deposito al piano interrato (Lotto 2B).
<b>Dimensione</b>	L'unità immobiliare di piccola metratura.
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (principalmente giovani), mentre l'offerta è rappresentata da privati, che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
<b>Forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".
<b>Filtering</b>	Fabbricato ubicato all'incrocio di strade ad elevato passaggio in un contesto residenziale/terziario di fabbricati multipiano, ben servito dai mezzi pubblici, scuole, municipio, attività commerciali, servizi tecnologici, ospedale, ecc.
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	In uscita da una fase di recessione.

#### **4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il bar (Lotto 2A) è ubicato al piano terra al numero civico 94 di un condominio denominato "Gualla 1" sito sulla strada pubblica via Bartolomeo Gualla, mentre il deposito (Lotto 2B) è al piano interrato, sottostante il bar, ed è collegato alla pubblica via tramite una cortile comune e da uno scivolo.

Al bar si accede direttamente dal marciapiede tramite una vetrina fronte strada che occupa tutta la larghezza del bar, mentre al deposito si accede da un cancello carraio posto al numero civico 74 passando dal cortile comune.

In dettaglio il bar è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare, con il lato corto verso la pubblica via, e da un servizio igienico posto in angolo sul fondo nell'unità. Sempre sul fondo nel locale si trova una scala a chiocciola a collegamento con il piano interrato destinato a deposito.

Il deposito è anch'esso costituito da un unico ambiente di forma rettangolare, con un piccolo locale adibito a ripostiglio/lavanderia dislocato vicino alla scala a chiocciola. L'unità è collegata al cortile comune passando da una piccola corte comune tramite una porta verso l'esterno.

Le unità manifestano sufficienti condizioni di conservazione, seppur sottoposto presumibilmente ad intervento di manutenzione straordinaria successivo dall'anno di costruzione. Presenta fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza, ma anche interventi di manutenzione straordinaria per portare il bar conforme alle normative vigenti.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**Confini** Confini catastali secondo l'estratto mappa, considerando il fabbricato (mappale 241)

- Nord altro fabbricato (mappale 234)
- Sud corte altro mappale (mappale 248)
- Est altro fabbricato (mappale 4)
- Ovest marciapiede/strada pubblica via Bartolomeo Gualla

**Consistenza**

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo sommario	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input checked="" type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	21/07/2017
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

**Schema superfici lorde Lotto 2A**

**PIANTA PIANO TERRA**



**Calcolo superficie commerciale Lotto 2A**

Superficie principale	Superficie	Indice mercantile	Totale
Destinazione	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Bar	42,80	1,00	42,80
<b>Superficie commerciale Lotto 2A</b>			<b>m<sup>2</sup> 42,80</b>

**Schema superfici lorde Lotto 2B**

**PIANTA PIANO INTERRATO**



**Calcolo superficie commerciale Lotto 2B**

Superfici secondarie	Superficie	Indice mercantile	Totale
Destinazione	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
Deposito	40,50	0,50	20,25
<b>Superficie commerciale Lotto 2B</b>			<b>m<sup>2</sup> 20,25</b>

**Totale Superficie commerciale Lotto 2A + 2B** **m<sup>2</sup> 63,05**



## Caratteristiche qualitative

Il bar, disposto su un piano unico al piano terra, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le murature intonacate al civile e tinteggiati a tempera;
- Controsoffitto a quadrotti;
- Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa;
- Pavimentazione della sala bar, bagno e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Servizio igienico dotato di lavandino in porcellana bianca completo di rubinetteria in ottone cromato e turca in porcellana nera;
- Vetrina in alluminio e finestra in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese;
- Assenza Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti – ex legge 46/90;

Il deposito, localizzato all'interno al piano interrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Serramenti in ferro con vetro singolo;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Murature intonacate e tinteggiate con efflorescenze localizzate.

Parti comuni:

- Cortile e corte interrata con pavimentazione in calcestruzzo.
- Struttura portante del condominio in muratura portante in laterizio e c.a., con solai in laterocemento;
- Facciate intonacate, tinteggiate e parti con rivestimento in mattoni faccia vista;
- Spalle delle vetrine al piano terra con contorni in pietra di Botticino e rivestimenti in pietra;
- Gronde in getto.

Per maggiori dettagli vedere documentazione fotografica Allegati Q - S.

## 5 Audit documentale e Due Diligence

### 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco e documentazione visionata  
Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo presso il Comune di Brescia

- Fonte documentazione visionata

- Data verifica urbanistica                      13/06/2016

- Situazione urbanistica**                       Strumento urbanistico                      P.G.T. vigente

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici                       Vincoli ambientali                       Vincoli paesaggistici

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ 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:
- Considerando che le schede catastali sono datate 1963 e non sono mai state variate, si presume che le opere interne difformi dalla rappresentazione grafica delle schede sono state eseguite senza titolo abilitativo. In dettaglio:
    - originariamente il bar era costituito da due locali, mentre ora è un unico locale;
    - c'è presente una scala a collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
    - al piano interrato c'è la presenza di un piccolo locale adibito a ripostiglio/lavanderia.
- Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
- No, perché
- Si essendo opere interne che non alterano le superfici e le destinazioni ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in circa: € 3.000,00

### Note

**Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo e nemmeno il certificato di agibilità, in quanto fabbricato è anteriore al 01/09/1967.**



## 5.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Catasto Terreni al Foglio 91 Mappale 241

Il mappale 241 deriva dall'impianto meccanografico del 15/01/1976

mentre al Catasto Fabbricati

### Lotto 2A - Bar

Sezione MOM	Foglio 10	Mappale 2427	Subalterno 1
zona cens. 2	categoria C/1	classe 10	consistenza 27 mq.
superficie catastale mq. 42			rendita € 974,71

Il mappale 2427/1 deriva dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.



## Lotto 2B - Deposito

Sezione MOM zona cens. 2 superficie catastale mq. 40	Foglio 10 categoria C/2	Mappale 2427 classe 8	Subalterno 40 consistenza 37 mq. rendita € 143,32
--	----------------------------	--------------------------	---

Il mappale 2427/40 deriva dalla variazione del 12/09/2013 registrata al n. 50986.1/2013 prot. BS0194242 in atti dal 12/09/2013 per G.A.F. codifica piano incoerente  
In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata	Estratto mappa	Visure planimetriche	Visure storiche
Data verifica catastale	17 - 18 / 11 / 2014	12 / 06 / 2016	16 / 09 / 2017

Per maggiori dettagli vedere documentazione catastale Allegati R - T.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - allo stato attuale il bar è costituito da un unico locale, mentre nella scheda è raffigurata una parete divisoria interna;
  - c'è presente una scala a collegamento tra il piano terra e il piano interrato non raffigurata sia nella scheda del bar che in quella del deposito;
  - nella scheda del deposito al piano interrato manca la rappresentazione di un piccolo locale adibito a ripostiglio/lavanderia.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione catastale : circa € 700,00

#### Note

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 5.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità



**Lotto 2A - Bar**

**Lotto 2B - Deposito**

A tutt'oggi gli immobili risultano in piena proprietà dell'Esecutato in regime di separazione dei beni in forza di:

- Atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione in data 13/07/2005 nn. 84524/19541 di rep. Notaio Giuseppe Annarumma, trascritto a Brescia in data 18/07/2005 ai numeri 38313/22613.  
Con nota in data 24/07/2006 nn. 40654/24188 è stata rettificata la precedente trascrizione in data 18/07/2005 ai numeri 38313/22613 "in quanto in detta trascrizione il sesso del signor \_\_\_\_\_ è stato indicato erroneamente come femmina invece che maschio e quindi il codice fiscale corretto è \_\_\_\_\_".

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari in oggetto, unitamente ad altri beni, erano di proprietà di:

- sig. \_\_\_\_\_ ;

- Per successione testamentaria al sig. \_\_\_\_\_ apertasi a \_\_\_\_\_ in data 01/01/2004 (denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Lonato in data 14/02/2005 al n. 58 volume 80 e trascritta a Brescia in data 03/11/2007 ai numeri 60986/34434) testamento olografo pubblicato con verbale in data 02/07/2004 n. 3330 di rep. dell'Archivio Notarile di Brescia, trascritto a Brescia in data 26/07/2004 ai numeri 38682/23536, la proprietà delle unità immobiliari in oggetto, unitamente ad altri beni, veniva assegnata agli eredi \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà ed alla sig.ra \_\_\_\_\_ a titolo di legato l'usufrutto generale vitalizio.

- La sig.ra \_\_\_\_\_ ha rinunciato al legato disposto a suo favore con il suddetto testamento con atto in data 03/02/2005 nn. 83901/19133 di rep. Notaio Giuseppe Annarumma, registrato a Brescia-2 in data 09/02/2205 al n. 608, serie 1T e trascritto a Brescia il 21/02/2005 ai numeri 8812/5508.

*Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile e atti di provenienza Allegati D - P.*

### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni  
 Usufrutto  
 Nuda proprietà

### Condizioni limitanti

- Servitù  
 Vincoli  
 Oneri  
 Pesì  
 Gravami





**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.



**Lotto 2A - Bar**

**Lotto 2B - Deposito**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 21/06/2007 ai numeri 35613/9112 per la somma complessiva di €. 234.150,00 a favore della "Banca Popolare di Bergamo s.p.a." con sede in Bergamo a carico del sig.

gravante i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 del N.C.E.U.



- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 28/03/2013 ai numeri 10922/1718 per la somma complessiva di €. 15.000,00 a favore di "Esperia Energia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig.

gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

- verbale di pignoramento immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - Sezione di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2014 ai numeri 2938/1974 a favore di "Sistema Energia Italia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig.

gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.



Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile ed ispezioni ipotecarie Allegati D - P.



## LOTTO 3

### Descrizione sintetica del Lotto

Appartamento bilocale con relative pertinenze e parti comuni inseriti in un condominio denominato "Jolly" sito nella circoscrizione Centro di Brescia nel quartiere di Crocifissa di Rosa in via Crocifissa di Rosa numero civico 50, che fa parte della zona settentrionale del centro storico cittadino, prospiciente una strada con elevato passaggio pedonale e veicolare.



### 3 Inquadramento dell'immobile



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>Localizzazione</b>	Provincia	Brescia
	Comune	Brescia
	Quartiere	Crocifissa di Rosa
	Via/Piazza	Crocifissa di Rosa
	Civico n.	50

### Mappa geografica / foto aerea



**Destinazione urbanistica dell'immobile** Secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Brescia il terreno sopra indicato è classificato nel Piano delle Regole nella maggior parte in zona Rc Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (N.T.A. art.81), indice 1,00 mq/mq, e per una piccola parte in Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus, sensibilità paesaggistica in Classe 4, vincoli beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i., art. 136 lettera "d" D.M. 24/05/52 pubblicato su G.U. n°130 del 06/06/52 (3 Circonstante il castello)  
*Allegato W.*

**Tipologia immobiliare** Residenziale

**Tipologia edilizia del fabbricato** Fabbricato multipiano - condominio

**Tipologia edilizia unità immobiliare** Appartamento bilocale con cantina

**Caratteristiche generali dell'immobile** Appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

**Dimensione** L'unità immobiliare di medio/piccola metratura con pertinenze ed accessori.

**Caratteri domanda e offerta** La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da privati, che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".

**Filtering** Fabbricato ubicato in un contesto residenziale di fabbricati multipiano prettamente a destinazione residenziale, alcuni simili, ben servito dai mezzi pubblici, scuole, municipio, attività commerciali, servizi tecnologici, ospedale, ecc.

**Fase del mercato immobiliare** In uscita da una fase di recessione.

## **4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'appartamento è ubicato al piano quinto in un condominio disposto su 9 piani fuori terra ed 1 interrato, dotato di più vani scala con ascensore.

Al condominio si accede dalla pubblica via passando da un portico comune e dall'ingresso condominiale con portineria annessa, e per raggiungere il vano scala relativo all'immobile in oggetto bisogna uscire all'aperto percorrendo un piccolo portico.

In dettaglio l'appartamento è composto da un ingresso a disimpegno dei locali interni quali cucina abitabile, soggiorno con balcone, camera e bagno.

Al piano seminterrato troviamo una cantina, raggiungibile dal vano scala comune.

L'appartamento manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur mai sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria dall'anno di costruzione. Presenta fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza, ma anche interventi di manutenzione straordinaria per portare l'appartamento conforme alle normative vigenti.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e gli impianti non hanno mai subito interventi di ristrutturazione totale.



**Confini** Confini catastali secondo l'estratto mappa, considerando il fabbricato (mappale 54)

- Nord altro fabbricato e corte (mappali 30 e 31)
- Sud marciapiede/strada pubblica via G. Orefici
- Est marciapiede/strada pubblica via Crocifissa di Rosa
- Ovest altro fabbricato (mappale 372)

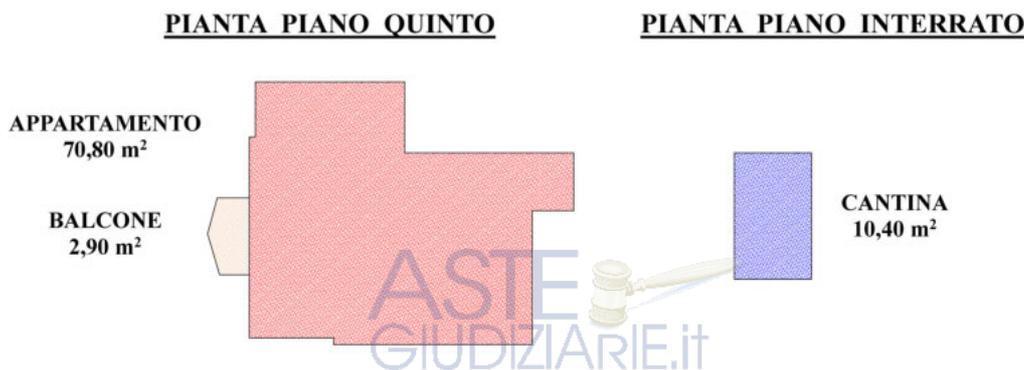
**Consistenza**

<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo sommario	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	<input checked="" type="checkbox"/> Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	21/07/2017
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

<input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda
<input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda
<input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta

**Schema superfici lorde Lotto 3**



**Calcolo superficie commerciale Lotto 3**

<b>Superficie principale</b>				
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Totale	
Appartamento	m <sup>2</sup> 70,80	1,00	m <sup>2</sup> 70,80	
<b>Superfici secondarie</b>				
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Totale	
Balcone	m <sup>2</sup> 2,90	0,25	m <sup>2</sup> 0,73	
Cantina	m <sup>2</sup> 10,40	0,40	m <sup>2</sup> 4,16	
<b>Totale Superficie commerciale Lotto 3</b>			<b>m<sup>2</sup> 75,69</b>	

**Caratteristiche qualitative**

L'appartamento, disposto su un piano unico al quinto piano, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le murature e soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera;
- Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa;
- Pavimentazione dell'ingresso e soggiorno in piastrelle in pietra di Botticino e altra pietra;
- Pavimentazione della cucina in piastrelle in graniglia di marmo;
- Pavimentazione bagno e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione della camera in parquet;

- Servizio igienico dotato di sanitari in porcellana bianca quali lavandino, doccia, bidet e wc, completi di rubinetteria in ottone cromato. Presenza della lavatrice nel bagno;
- Pavimentazione dei balconi in gres e ringhiera in ferro;
- Serramenti esterni in legno verniciati color bianco, con tapparelle esterne con cassonetto interno in legno;
- Porte interne in legno con inserto in vetro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese;
- Assenza Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti – ex legge 46/90;

La cantina, localizzata al piano interrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Assenza aperture verso l'esterno;
- Pavimentazione in calcestruzzo;
- Murature intonacate e tinteggiate con efflorescenze localizzate.

Parti comuni:

- Scala comune in Botticino;
- Ascensore;
- Struttura portante del condominio in muratura portante in laterizio e c.a., con solai in laterocemento;
- Facciate in parte intonacate e tinteggiate e parti rivestite in lastre di marmo;
- Copertura piana con terrazzo praticabile.

Per maggiori dettagli vedere documentazione fotografica Allegato Y.

## 5 Audit documentale e Due Diligence

### 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

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

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Elenco e documentazione visionata  
Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo presso il Comune di Brescia

- Fonte documentazione visionata

- Data verifica urbanistica                      13/06/2016

**Situazione urbanistica**                       Strumento urbanistico                      P.G.T. vigente

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici                       Vincoli ambientali  
 Vincoli paesaggistici                      beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004 e s.m.i., art. 136 lettera "d" D.M. 24/05/52  
pubblicato su G.U. n°130 del 06/06/52 (3 Circostante il castello)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** 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:  
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

### Note

**Non sono stati reperiti nessun titolo abilitativo e nemmeno il certificato di agibilità, in quanto fabbricato è anteriore al 01/09/1967 e non sono stati effettuati interventi edilizi successivi all'anno di costruzione per le quali si sia resa necessaria la richiesta di titoli abilitativi.**

## 5.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Catasto Terreni al Foglio 92 Mappale 54

Il mappale 54 deriva dall'impianto meccanografico del 15/01/1976

mentre al Catasto Fabbricati

### Lotto 3

Sezione MOM	Foglio 15	Mappale 2444	Subalterno 18
zona cens. 2	categoria A/2	classe 6	consistenza 4 vani
superficie catastale totale mq. 75 - escluse aree scoperte mq. 74			rendita € 723,04

Il mappale 2444/18 deriva dalla variazione del 08/10/2013 registrata al n. 69535.1/2013 prot. BS0225630 in atti dal 08/10/2013 per G.A.F. codifica piano incoerente.

In data 09/11/2015 è stata effettuata la variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Elenco documentazione visionata      Estratto mappa      Visure planimetriche      Visure storiche

Data verifica catastale      17 - 18 / 11 / 2014      12 / 06 / 2016      16 / 09 / 2017

Per maggiori dettagli vedere documentazione catastale Allegato Z.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
- nella scheda catastale viene assegnata in pertinenza un'altra cantina rispetto a quella da sempre effettivamente utilizzata.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione catastale : circa € 600,00

### Note

**La non regolarità si riferisce alla sola rappresentazione della cantina, mentre l'appartamento risulta rappresentato correttamente.**

### 5.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

#### Lotto 3

A tutt'oggi l'immobile risulta per la quota di 1/2 di nuda proprietà dell'Esecutato in regime di separazione dei beni in forza di:

- Atto di compravendita in data 18/10/2005 nn. 107735/29553 di rep. Notaio Dario Ambrosini, trascritto a Brescia in data 29/10/2005 ai numeri 63356/39073 la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa ai signori \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e a Trenta Lucia per l'usufrutto generale con vitalizio stato civile libero. Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare in oggetto era di proprietà di:

- società \_\_\_\_\_ per atto di compravendita in data 15/11/1993 n. 65930 di rep. Notaio Franco Treccani, trascritto a Brescia in data 09/12/1993 ai numeri 31443/21604.

- Per atto compravendita in data 26/02/2003 nn. 113205/24512 di rep. Notaio Sergio Senini, trascritto a Brescia in data 06/03/2003 ai numeri 11305/7321 la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa al signor \_\_\_\_\_

*Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile e atti di provenienza Allegati D - X.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/2 nuda proprietà in regime di separazione dei beni  
 Usufrutto  
 Nuda proprietà



## Condizioni limitanti

- Servitù  
 Vincoli  
 Oneri  
 Pesi  
 Gravami



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero  
 Occupato mamma del Esecutato sig.ra Trenta Lucia, con usufrutto generale con vitalizio

### 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.

- **Vincoli definiti dal PGT vigente e meglio elencati nell'allegato CDU rilasciato dal Comune di Brescia.**

- - **Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto è all'interno di un condominio denominato "Jolly", con nominato Amministrazione condominiale, a cui spettano le seguenti quote millesimali:**

- Lotto 3	Appartamento	millesimi di proprietà generali	9,21
		millesimi ascensori comuni	14,028
		millesimi portineria	9,785

**Secondo la ripartizione preventivo periodo dal 01/08/2016 al 31/07/2017, le spese risultano di €.1.523,12, che risultano interamente saldate, salvo conguaglio con consuntivo che è in fase di predisposizione.**

*Per maggiori dettagli vedere documentazione condominiale Allegato ZA.*



**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.



**Lotto 3**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2003 ai numeri 11314/2468 per la somma complessiva di €. 131.750,00 a favore della "Bipop Carire Società per Azioni" con sede in Brescia a carico del sig. (proprietario fino al 18/10/2005) gravante il mappale 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 21/02/2011 ai numeri 7136/1473 per la somma complessiva di €. 22.237,46 a favore di "Equitalia Esatri s.p.a." con sede in Brescia a carico del sig. gravante la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - sezione di Pubblicità Immobiliare in data 28/03/2013 ai numeri 10922/1718 per la somma complessiva di €. 15.000,00 a favore di "Esperia Energia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig. gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

- verbale di pignoramento immobile trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia - Sezione di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2014 ai numeri 2938/1974 a favore di "Sistema Energia Italia s.r.l." con sede in Milano a carico del sig. gravante il mappale 4523/301 graffato al mappale 4524/13, il mappale 4524/16 ed il mappale 4524/6 del foglio 11 del N.C.E.U., i mappali 2427/1 e 2427/40 del foglio 10 nel N.C.E.U., la quota di 1/2 di nuda proprietà sul 2444/18 del foglio 15 del N.C.E.U.

*Per maggiori dettagli vedere certificazione notarile ed ispezioni ipotecarie Allegati D - X.*



## 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 (valore di realizzo)** 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 e Condizioni limitative

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

- La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

- Il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

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

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 11 Mappale 4523 Sub. 301 - Appartamento  
Mappale 4524 Sub. 6 - Cantina  
Sub. 16 - Autorimessa

vista la piena proprietà degli immobili

il più probabile **VALORE DI MERCATO** viene di fatto quantificato in **€. 304.245,00**  
diconsi Euro trecentoquattromiladuecentoquarantacinque

mentre

il più probabile **VALORE DI REALIZZO** viene quantificato in **€. 243.395,00**  
diconsi Euro duecentoquarantatremilatrecentonovantacinque

*vedasi analisi estimativa Allegato A*

### LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 10 Mappale 2427 Sub. 1 - Bar  
Sub. 40 - Deposito

vista la piena proprietà degli immobili

il più probabile **VALORE DI MERCATO** viene di fatto quantificato in **€. 76.333,00**  
diconsi Euro settantaseimilatrecentotrentatre

mentre

il più probabile **VALORE DI REALIZZO** viene quantificato in **€. 57.250,00**  
diconsi Euro cinquecentosettemiladuecentocinquanta

*vedasi analisi estimativa Allegato B*

### LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Mappale 2444 Sub. 18 - Appartamento  
vista la quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile

il più probabile **VALORE DI MERCATO** viene di fatto quantificato in **€. 51.251,00**  
diconsi Euro cinquantunomiladuecentocinquantuno

mentre

il più probabile **VALORE DI REALIZZO** viene quantificato in **€. 41.000,00**  
diconsi Euro quarantunomila

*vedasi analisi estimativa allegato C*

Nei valori di stima è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

**10 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Maurizio Facondo

Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di 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 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 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: 22 / 09 / 2017

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.**



**11 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- A. **Lotto 1** **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo**
- B. **Lotto 2** **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo**
- C. **Lotto 3** **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo**
- D. Lotti 1 - 2 - 3 Verbale pignoramento immobili - Certificazione notarile
- E. Lotto 1 Inquadramento territoriale
- F. Lotto 1A Ispezione ipotecaria - Atti di provenienza
- G. Lotto 1A Documentazione fotografica
- H. Lotto 1A Documentazione catastale
- I. Lotto 1B Ispezione ipotecaria - Atti di provenienza
- J. Lotto 1B Documentazione fotografica
- K. Lotto 1B Documentazione catastale
- L. Lotto 1C Ispezione ipotecaria - Atti di provenienza
- M. Lotto 1C Documentazione fotografica
- N. Lotto 1C Documentazione catastale
- O. Lotto 2 Inquadramento territoriale
- P. Lotti 2A - B Ispezioni ipotecarie - Atti di provenienza
- Q. Lotto 2A Documentazione fotografica
- R. Lotto 2A Documentazione catastale
- S. Lotto 2B Documentazione fotografica
- T. Lotto 2B Documentazione catastale
- U. Lotto 2 Documentazione condominiale
- V. Lotto 2 Contratto di affitto
- W. Lotto 3 Inquadramento territoriale
- X. Lotto 3 Ispezione ipotecaria - Atti di provenienza
- Y. Lotto 3 Documentazione fotografica
- Z. Lotto 3 Documentazione catastale
- ZA. Lotto 3 Documentazione condominiale

