

**ARCHECO ASSOCIATI STP SRL**

di Paiardi Arch. Enzo e Ricarboni Geom. Armando



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 454/2022



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Giudice delegato:

Dott. CANALI GIANLUIGI

**Anagrafica**



Creditore precedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED] 



Via Cassala n. 96 -25126- Brescia P.iva 03621560170

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

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



**Esecutati:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Rappresentato dall'Avvocato**

Alla data della stima, gli esecutati non risultano costituiti.

**Intervenuti alla data di stima**

Non risultano creditori intervenuti alla data della stima.

**Esperto incaricato****Geom. Armando Ricarboni**

Via Cassala n° 96  
 CF RCRRND74M31B157T  
 Tel 0302007879  
 Fax 0303770185  
 Mail armandoricarboni@archecosrl.it  
 Pec armando.ricarboni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri

n° 4357

Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto

21 dicembre 2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

11 gennaio 2023

Data originaria per la consegna del rapporto di valutazione

12 aprile 2023

Data per il deposito del rapporto di valutazione

10 maggio 2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

12 maggio 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO** composto da più unità immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Descrizione sintetica

Compendio immobiliare composto da Abitazione fatiscente, stalla e annessi terreni coltivati a prato e bosco

Ubicazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Comune di Marmentino, Loc Stalla Grande

Identificativi catastali

Comune di Marmentino

Fg 04, particella 4487, Subalterno 03, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Rendita € 266,49

Fg 04, particella 4487, Subalterno 08, Cat. C/6, Classe U, Cons. 24mq, Rendita € 21,07

Quota di proprietà

50/100

50/100

Diritto di proprietà

piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
no

Più probabile valore in libero mercato

€ 92.000,00

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

€ 78.000,00

"Giudizio" sintetico

sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, visto la sua localizzazione estremamente sfavorevole e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risulterà difficilmente vendibile e comunque appetibile a una limitata platea di ipotetici acquirenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 13
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 17
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  Si  No se Si vedi pagina \_\_
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_
- 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 \_\_



**INDICE**

1.	Fasi degli accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile .....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
4.2	Rispondenza catastale .....	16
4.3	Verifica della titolarità .....	18
4.4	Stato di possesso del bene alla data di valutazione .....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	20
7.	Analisi estimativa.....	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	24
10.	Allegati al Rapporto di Valutazione.....	25





## 1. Fasi degli accertamenti e date delle indagini

Il sottoscritto Geom. Armando Ricarboni, nato a Brescia il 31/08/1974, C.F. RCRNRND74M31B157T, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4357, all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 333, all'albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n. 130, avente studio in Brescia Via Cassala n. 96, in data 28/04/2017 è stato nominato quale esperto dal GE Dott. Raffaele del Porto, per rispondere al quesito posto. [allegato A].

Qui di seguito il perito descrive le fasi degli accertamenti condotti per dare risposta al quesito posto dal GI, e le date di esecuzione delle indagini.

### Giuramento

In data 11 gennaio 2023 il perito ha depositato telematicamente il verbale accettazione incarico di stima;

### Verifica della documentazione prevista dall'art 567 c.p.c.

In data 11 gennaio 2023, è stato possibile per il perito avviare le attività relative all'incarico ricevuto, verificando la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, è stato possibile constatarne la completezza e la rispondenza a quanto previsto dell'art 567 c.p.c.

### Ricerca del titolo di provenienza

In data 13 gennaio 2023, con gli identificativi in mio possesso, a mezzo di posta elettronica, ho richiesto al Notaio Zampaglione, copia del titolo di provenienza dei beni staggiti, documentazione che mi è stata recapitata, sempre per posta elettronica in data 26 gennaio 2023.

### Verifica della documentazione catastale

In data 13 gennaio 2023 ho provveduto ad accedere, attraverso collegamento telematico alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, estraendo: l'estratto di mappa necessario a localizzare gli immobili oggetto di procedura; visura catastale storica per immobile sia dell'abitazione che dell'autorimessa; le planimetrie catastali depositate.

### Ispezione in Comune di Sabbio Chiese (BS) Ufficio Stato Civile

In data 03 febbraio 2023, mi recai personalmente presso l'ufficio per lo stato civile del Comune di Sabbio Chiese (BS) per estrarre i documenti richiesti da quesito. Il funzionario incaricato mi consegnò: certificato di residenza e stato di famiglia, libretto di famiglia.



### **Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dei contratti di affitto e registrazioni varie**

A seguito di istanza depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 13 gennaio 2023, e dalla successiva risposta dell'ufficio è stato possibile accertare che l'immobile non risulta interessato da contratti registrati.

### **Ricerca dei titoli edilizi Verifica della regolarità urbanistica**

A seguito di istanza di accesso agli atti Prot. SUAP REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO/0018580 del 07/02/2023, l'ufficio designato del Comune di Sabbio Chiese (BS) così rispose: *"in riferimento alla istanza di accesso agli atti presentata al Prot. SUAP REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO/0018580 del 07/02/2023 (Codice pratica RCRRND74M31B157T-06022023-1119), si precisa che le u.i.u. individuate al NCEU fg 4 mapp. n. 4487 Sub. 3 (alloggio) e mapp. n. 4487 Sub. 8 (autorimessa) sono state realizzate in forza della Licenza Edilizia n. 254/73 del 16/01/1973; non sono state trovate altre pratiche edilizie in riferimento alle n. 2 u.i.u. sopra citate.*

*Si precisa inoltre che la Licenza Edilizia n. 254/73 del 16/01/1973 pur essendo richiamata nel registro delle pratiche edilizie, è risultata irreperibile presso l'archivio comunale."*

### **Sopralluogo in sito**

Il perito, dopo aver preso contatto con il custode, ha potuto accedere agli immobili staggiti in data 03 febbraio 2023. Durante il sopralluogo, oltre a una verifica sommaria delle consistenze, il perito ha provveduto a raccogliere idonea e sufficiente documentazione fotografica. A seguito dell'analisi delle informazioni raccolte durante il sopralluogo sono emerse delle criticità che consigliavano un approfondimento dello stato dell'immobile, in data 18 aprile 2023 -sentito il custode- si è provveduto ad un'ulteriore sopralluogo onde rilevare le reali consistenze dell'immobile. **Nel frattempo il custode informava il CTU del verificarsi di alcune perdite dagli impianti dell'immobile staggito che avrebbero causato danni alle proprietà di terzi.**

### **Analisi valutative e stesura della relazione del CTU**

In data 09 maggio 2023 il perito ha ultimato la redazione del presente rapporto di valutazione, rispondendo al quesito posto dall'ill.mo Giudice, compreso le analisi valutative richieste.

### **Deposito e notifica della relazione peritale**

Contestualmente al deposito presso la cancelleria della presente relazione, il perito ha provveduto a notificare la presente relazione alle parti sia costituite che non costituite, con le modalità previste dal comma 3 dell'art 173 bis c.p.c.





## 2. Inquadramento dell'immobile

### Descrizione sommaria dell'immobile

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è ubicato in Comune di Sabbio Chiese (BS), in Via XX Settembre n° 24.

Il complesso, edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, risulta distribuito su 4 livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra. Il piano interrato ospita le autorimesse e le cantine pertinenziale delle abitazioni. I tre piani fuori terra sono interamente destinati a ospitare le unità immobiliari a destinazione residenziale. L'accesso pedonale all'edificio avviene attraverso un unico corpo scala centrale che permette di accedere sia ai piani fuori terra (abitazioni) che al piano seminterrato (autorimesse e cantine). Il piano seminterrato può essere raggiunto anche dai veicoli attraverso una rampa carraia che costeggia l'edificio in lato nord-ovest. Le condizioni di manutenzione dell'edificio nella sua interezza non sono sicuramente ottimali, al punto da poter essere definite mediocri.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Sabbio Chiese
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via XX Settembre
- Civico n. 24

#### Zona

- Centro storico
- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Artigianale





## Mappa geografica



## Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

## Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato
  - stato di conservazione
  - Nuovo
  - Ristrutturato
  - Seminuovo
  - Usato (stato di conservazione mediocre)
  - Rudere
  - in corso di costruzione

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato pluripiano
- fabbricato singolo
- fabbricato a schiera
- fabbricato in linea
- fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato rurale


**Tipologia edilizia unità immobiliare**


- appartamento
- appartamento (attico)
- villa
- villino singolo
- villino a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- cantina

**Caratteri domanda e offerta**

- ipotetico lato acquirente
  - Privato
  - Impresa
  - Ente pubblico
- lato venditore
  - Privato
  - Impresa
  - Ente pubblico
- Procedura esecutiva


**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

**Filtering**

- Assente
- Up
- Down


**Fase del mercato immobiliare**


- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Piena recessione:



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni staggiti oggetto della procedura esecutiva e trattati nella presente relazione per la determinazione del valore possono essere sinteticamente descritti come segue. L'appartamento, posto al secondo piano dell'edificio precedentemente descritto può essere definito appartamento quadrilocale, risulta composto da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina, atrio/corridoio e bagno. La proprietà è poi completata da una cantina al piano seminterrato e da un box auto sempre al piano seminterrato. Lo stato di conservazione degli immobili è mediocre per quanto all'unità immobiliare e fatiscente per quanto alle pertinenze al piano seminterrato. Da quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo è opinione del perito che gli impianti a servizio dell'unità principale siano stati manomessi nel corso degli anni.

##### Confini

- ✓ Nord vano scale condominiale
- ✓ Sud affaccio sul mappale 4487
- ✓ Est affaccio sul mappale 4487
- ✓ Ovest affaccio sul mappale 4487

##### Consistenza

- ✓ Rilievo
  - Interno ed esterno
  - ✓ Solo interno
  - Solo esterno
- ✓ Diretto in loco
- ✓ Data del sopralluogo 18 aprile 2023
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale e elaborati planimetrici
  - 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**

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	107,35	100%	107,35
Balconi scoperti	5,98	25%	1,50
Cantine non collegate ai vani principali	17,57	25%	4,39
Box auto non collegati ai vani principali	24,87	50%	12,44
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>125,68</b>

Vedi l'allegata dimostrazione grafica delle superfici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 4 Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica



#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ✓ Fabbricato successivo 01/09/1967 : viste le informazioni reperite, è ipotizzabile che la costruzione dell'edificio sia stata avviata nel 1973, ovvero successivamente al rilascio del titolo edilizio indicato dal comune di Sabbio Chiese nell'accesso agli atti.
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 : no

Date verifiche urbanistiche 01/03/2023



#### Titoli autorizzativi esaminati

- ✓ Elenco: come meglio descritto nei capitoli a seguire, non è stato possibile esaminare titoli edilizi riferibili all'immobile in quanto, l'unica pratica edilizia ad esso riferibile risulta irreperibile negli archivi del Comune di Sabbio Chiese.,
- ✓ Indicare la documentazione visionata //
- ✓ Fonte documentazione visionata //
- ✓ Data verifica urbanistica 18 Luglio 2017

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico l'immobile risulta classificato parte in area di non trasformabilità e parte in ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da tipologia uni e bifamiliare
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori



#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli idrogeologici fattibilità con gravi limitazioni
- Vincoli ambientali Vincolo paesaggistico e ambientale, fiumi torrenti e corsi d'acqua, art 42, comma 1, lettera c); fascia di rispetto dai corsi d'acqua.

Per i vincoli si rimanda agli estratti allegati nonché al PGT vigente.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**


Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto accertato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente


**DICHIARA**

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

Rilevato che nell'atto di provenienza, all'art 9 -DICHIARAZIONI URBANISTICHE-, parte venditrice -dante causa degli esecutati- dichiarava, ai sensi del testo unico dell'edilizia e del DPR 28/12/2000 n. 445, che l'edificazione del fabbricato era iniziata in data antecedente il 01/09/1967. Verificato che le planimetrie catastali conservate presso il Catasto dei fabbricati della Provincia di Brescia vennero depositate per la prima volta -planimetrie d'impianto- in data 08/04/1974. Il perito, in data 07/02/2023 con istanza al protocollo n° SUAP REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO/0018580 ha provveduto ad una richiesta di accesso atti per verificare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie successive alla costruzione. Il responsabile del Servizio, in data 01/03/2023 con comunicazione prot. n° REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO/0028651 del 01/03/2023, evidenziava quanto segue:

*"In riferimento alla istanza di accesso agli atti presentata al Prot. SUAP REP\_PROV\_BS/BS-SUPRO/0018580 del 07/02/2023 (Codice pratica RCRND74M31B157T-06022023-1119), si precisa che le u.i.u. individuate al NCEU fg. 4 mapp. n. 4487 Sub. 3 (alloggio) e mapp. n. 4487 Sub. 8 (autorimessa) sono state realizzate in forza della Licenza Edilizia n. 254/73 del 16/01/1973; non sono state trovate altre pratiche edilizie in riferimento alle n. 2 u.i.u. sopra citate. Si precisa inoltre che la Licenza Edilizia n. 254/73 del 16/01/1973 pur essendo richiamata nel registro delle pratiche edilizie, è risultata irreperibile presso l'archivio comunale."*

**Accertato pertanto che il fabbricato è stato edificato in forza di un titolo edilizio oggi irreperibile e che non esistono pratiche edilizie successive e riguardanti le unità immobiliari staggite, il perito ha provveduto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica secondo i disposti del Testo Unico Edilizia nell'art. 9-bis c.1-bis, che così recita:**

*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha*

Geom. Armando Ricarboni

pagina 14 di 25



interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Dopo quanto rilevato ed accertato, condotti i necessari sopralluoghi e rilievi dell'unità immobiliare staggita, confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale d'impianto, è stato possibile accertare la non corrispondenza dello stato dei luoghi con lo stato autorizzato definito sempre dalla planimetria catastale.

Sinteticamente le difformità rilevate si possono così riassumere: diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento delle aperture in facciata, carenza di rapporti aeroilluminanti in due dei tre locali destinati a camera da letto. Per una migliore descrizione della situazione si rinvia all'allegato elaborato grafico.

Sarà possibile sanare le opere edificate in difformità dai titoli autorizzativi presi a base delle verifiche attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria. Il costo della regolarizzazione, compreso le eventuali sanzioni e iva può essere stimato in € 4.000,00.

**Va segnalato che l'assenza dei rapporti aeroilluminanti minimi in due camere da letto su tre esistenti, in sede di sanatoria, comporterà il declassamento di detti locali da vani destinati a spazi di abitazione a locali di servizio.**

Brescia li 09 maggio 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Armando Ricarboni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## 4.2 Rispondenza catastale

Gli immobili pignorati sono catastalmente identificati, presso il Catasto dei Terreni del Comune Censuario ed Amministrativo di Sabbio Chiese (BS) con i seguenti riferimenti:

Foglio 04, particella 4487, Subalterno 03, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Rendita € 266,49

Foglio 04, particella 4487, Subalterno 08, Cat. C/6, Classe U, Cons. 24mq, Rendita € 21,07

Per verificare la corrispondenza catastale il perito ha potuto esaminare la documentazione estratta da l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in particolare i seguenti documenti:

- Estratto di mappa
- Visura catastale storica dell'abitazione
- Visura catastale storica dell'autorimessa
- Planimetria catastale dell'abitazione
- catastale dell'autorimessa

La verifica catastale è stata eseguita, a seguito del sopralluogo, e ultimata in data 09 maggio 2023.





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale dell'abitazione non rappresenta lo stato dei luoghi così come rilevato. Ottenuta la sanatoria delle difformità rilevate e trattate al capitolo precedente, sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare. Per la regolarizzazione, oltre al deposito della planimetria dell'abitazione con la corretta rappresentazione grafica, si dovrà provvedere al deposito, con scheda separata, della cantina, come indicato dalle più recenti indicazioni dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio.

La visura estratta dalla banca dati abbina il seguente codice fiscale [REDACTED] al Sig. [REDACTED] evidenziando che detto codice fiscale non è validato in anagrafe tributaria. L'atto di provenienza come la certificazione notarile, abbinano invece il seguente codice fiscale [REDACTED] al Sig. [REDACTED]

Il costo complessivo per la regolarizzazione, compreso cassa previdenziale, iva e tributi catastali può essere preventivata in € 1.000,00.

Brescia li 09 maggio 2023



Geom. Armando Ricarboni



### 4.3 Verifica della titolarità

- Provenienza
- Notaio
- Data atto
- Repertorio
- Raccolta
- Estremi della registrazione
- Estremi della trascrizione
- Quota di proprietà



- ✓ Usufrutto
- ✓ Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami
- Attestato di Prestazione Energetica

Atto di Compravendita  
Luigi Zampaglione  
24 aprile 2007  
76177  
1977  
Salò 24/07/2007 n 1122 serie 1T  
Salò 02/05/2007 n° 3456/2139



- Intera agli esecutati
- Parte: quota di \_\_\_/\_\_\_
- Nominativi dei comproprietari:  
\_\_\_\_\_
- No
- Sì, a favore di: \_\_\_\_\_
- No
- Sì, di: \_\_\_\_\_

- No
- Sì: \_\_\_\_\_
- No
- Sì: \_\_\_\_\_
- No
- Sì: \_\_\_\_\_
- No
- Sì: \_\_\_\_\_
- No
- Sì: \_\_\_\_\_



#### 4.4 Stato di possesso del bene alla data di valutazione

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

Libero

occupato dal proprietario e dai suoi famigliari

Occupato

alla data di ispezione l'immobile risulta occupato con

- |  |                   |
|--|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | comodato          |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | a titolo gratuito |
| <input type="checkbox"/> Rata                  |                   |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | fino a revoca     |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | non indicata      |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione |                   |

Canone di locazione è allineato con il canone di mercato:

- |   |              |
|---|--------------|
| <input type="checkbox"/> Sì             |              |
| <input type="checkbox"/> No             | _____        |
| <input type="checkbox"/> Comodato d'uso | non indicata |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| <input type="checkbox"/> Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Non risultano formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

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

Dall'ispezione condotta telematicamente, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, in data 09 maggio 2023 non risultano variazioni alle annotazioni già indicate nella relazione notarile. Le annotazioni iscritte, dopo la compravendita, sono le seguenti:

ISCRIZIONE del 02/05/2007 - Registro Particolare 734 Registro Generale 3457 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE LUIGI Repertorio 76178/19778 del 24/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 5760 Registro Generale 7652 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO BRESCIA -UNEP Repertorio 8530 del 14/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.





## 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."

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

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

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

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

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

- Metodo del confronto
  - MCA con nr. 02 comparabili
    - Sistema di Stima
    - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili
    - Sistema di ripartizione
    - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
    - Comparazione diretta
  - Finanziario
    - Capitalizzazione diretta
    - Capitalizzazione finanziaria
    - Analisi del flusso di cassa scontato
  - Dei costi per gli immobili



**8. Riepilogo dei valori di stima**

Vista la conformazione dei beni, la localizzazione e immaginando l'ipotetico cliente, si ritiene opportuna la vendita in unico lotto dei beni staggiti.

**LOTTO 01 / 01**

Il più probabile valore in libero mercato dei beni staggiti viene di fatto quantificato in



**€ 92.000,00 (novantaduemilavirgolazerzero)**

(vedasi analisi estimativa allegata)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in

**€ 78.000,00 (settantottomilavirgolazerzero)**

(vedasi analisi estimativa allegata)



Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali i vari scale e gli androni comuni nonché le aree di manovra.

*Geom. Armando Ricarboni*





## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **Geom. Armando Ricarboni**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale 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 né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

**Data rapporto valutazione: 09 maggio 2023**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Geom. Armando Ricarboni





**10. Allegati al Rapporto di Valutazione**

**A.1** - Dichiarazione di irreperibilità pratiche edilizie

**B.1** - Estratto Mappa

**B.2** - VISURA STORICA ABITAZIONE

**B.3** - VISURA STORICA AUTORIMESSA

**B.4** - PLANIMETRIA ABITAZIONE

**B.5** - PLANIMETRIA AUTORIMESSA

**C.1** - Atto di compravendita

**D.1** - Prestazione Energetica

**E.1** - Quesito del GE

**E.2** - Libretto di famiglia

**E.3** - Certificato di residenza e stato di famiglia

**E.4** - RegISTRAZIONI sull'immobile

**E.5** - Schema di calcolo delle superfici commerciali

**E.6** - Iscrizioni ipotecarie

**E.7** - Scheda di valutazione immobile in libero mercato

**E.8** - valutazione in vendita forzata

**E.9** - Restituzione grafica consistenza dell'edificio

**E.10** - Vincoli da PGT esistenti sull'immobile

**F. da 1** 31 documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

