

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 58/2023

Riunita alla procedura n. _____/_____

Giudice delegato:

Dott. Franchioni Stefano

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]



Rappresentato dall'Avvocato



Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato



Dott. Arch. Geom. Paolo Curti
Via Roma, 44
CF CRTPLA53P17H598K
Tel 3355945114
Fax
Mail ARCHITETTO@STUDIOCURTI.IT
Pecpaolo.curti@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia nr. 6385



Paolo Curti



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto

11.04.23

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

13.04.23

Data della consegna del rapporto di valutazione

16.02.24

Udienza per la determinazione della modalità di vendita





Identificazione dei lotti

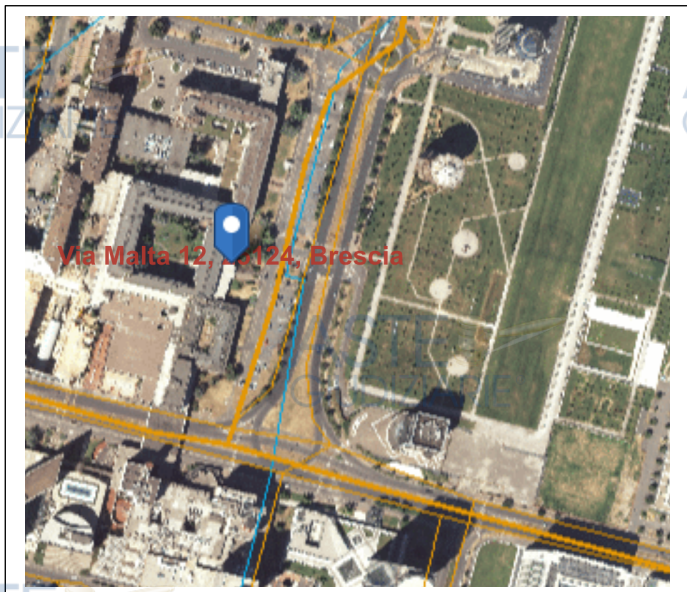
LOTTO NR. 6 di 6

Unità ad uso Ripostiglio/Cantina in via F.lli Ugoni, 16 Brescia

Descrizione sintetica



Unità immobiliare adibita a ripostiglio, posta al piano interrato, scala "D", di un più ampio complesso immobiliare. L'unità trattasi di modesto ripostiglio posto in fondo ad un corridoio comune a quota sotto strada.



Ubicazione

Brescia, via F.lli Ugoni, 16 (BS)

Identificativi catastali

Foglio 31
Particella 2010
Sub. 511



Quota di proprietà



Piena proprietà **1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile:

Unità immobiliare indivisibile





Più probabile valore in libero mercato:

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

€. 8.977,50 (Ottomilanovecentosettantasette,50 euro).

(vedasi analisi estimativa allegato I)



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

€. 7.182,00 (Settemilacentoottantadue,00)

(vedasi analisi estimativa allegato II)



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Di probabile facile commercializzazione

Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina -
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 14





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

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'esecutato e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



Assunzioni limitative



No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina





Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	15
4.3	Verifica della titolarità.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7.	Analisi estimativa	26
8.	Riepilogo dei valori di stima	28
9.	Dichiarazione di rispondenza	29
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	30
11.	Bibliografia.....	31



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- Individuazione delle unità immobiliari interessate
- Richiesta dei dati catastali: estratto mappa, visura catastale, planimetrie, elaborato planimetrico.
- Richiesta di visura ipo-catastale
- Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Gussago 25.01.2022
- Comunicazione con PEC 11.10.2021 inviata dal custode e comunicata al sottoscritto per sopralluogo eseguito il 29.05.2023 ore 15,00, alla presenza dell'Arch. ██████████ Tecnico nominato da ANPE – Brescia. (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Sopralluogo del 10.06.2023 ore 18,30 alla presenza dell'Arch. ██████████ Tecnico nominato da ANPE – Brescia. (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Sopralluogo del 12.06.2023 ore 18,30- rinviato
- Sopralluogo del 10.07.2023 alla presenza del Tecnico incaricato dall'ANPE – Brescia, (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Accesso agli atti presso il Comune di Brescia richiesta 01.11.2023
- Sopralluoghi in data: 14.09.2023 ore 15,00, alla presenza del Tecnico incaricato dall'ANPE – Brescia
- Incontri con l'esecutato e ANPE, per l'accesso agli atti 24.11.2021 ore 10,00
- Incontri con l'esecutato e ANPE, per l'accesso agli atti 26.11.2021 ore 10,00

1. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

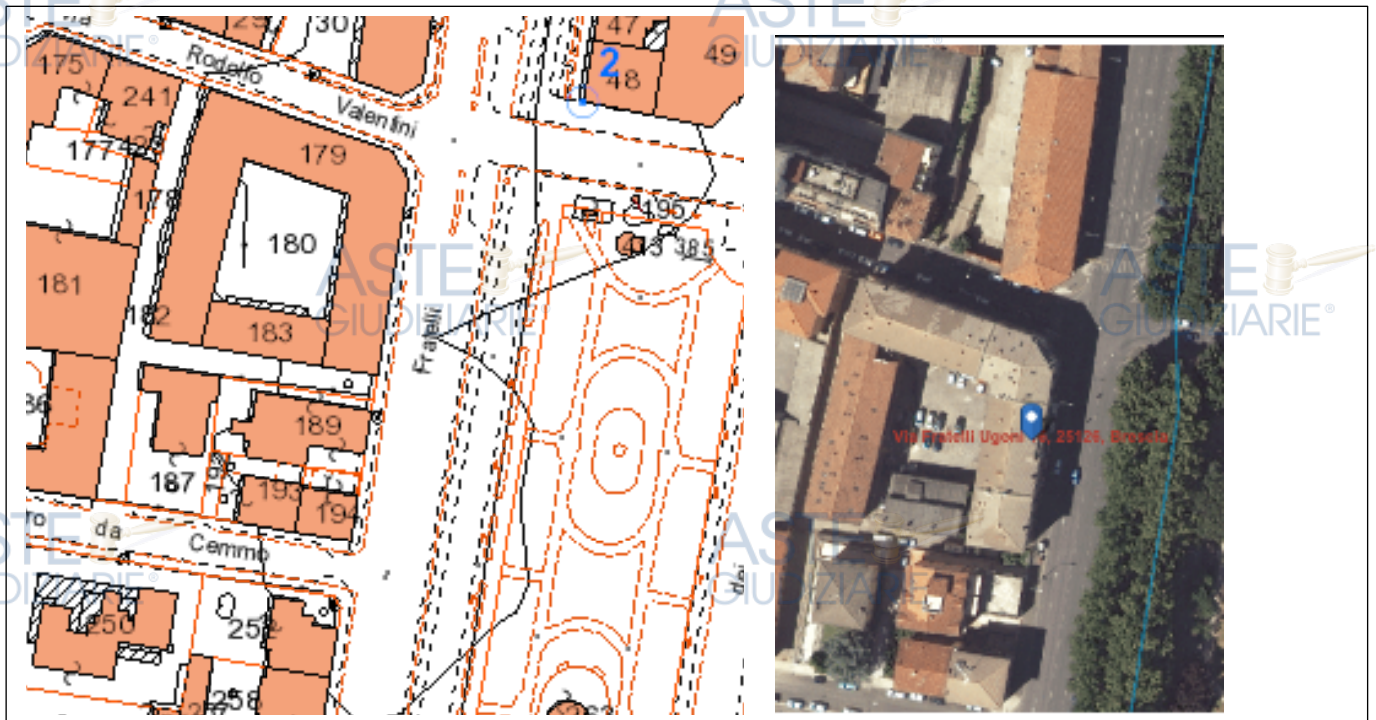
- | | |
|--|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> Località | - |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | - |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | F.lle Ugoni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 16 |

Zona

Centrale, all'esterno della prima cerchia del centro storico. Zona prettamente commerciale.



Mappa catastale e geograficageografica





X **Destinazione urbanistica dell'immobile**
RESIDENZIALE / Professionale "C /2"
Artigianale / Industriale



X **Tipologia immobiliare**

- Terreno



- **Fabbricato**

- In costruzione
- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo



- **Usato**

- Rudere
- Indipendente



- **In condominio**



X **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato tipico
- Fabbricato bifamiliare

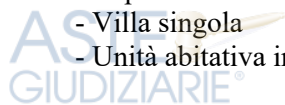


- **U.I. in condominio**



X **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Capannone
- Villa singola
- Unità abitativa in bifamiliare
- Altro

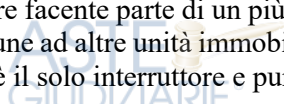


- **Cantina / Ripostiglio**



X **Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare, posta al piano sotto-strada e servita da ascensore comune ad altre unità immobiliare. L'unità immobiliare è di modeste dimensioni e priva di impianti tecnologici, vi è il solo interruttore e punto luce



X **Dimensione**

-
- Media
- Grande

Piccola



X **Caratteri domanda e offerta**



1. **Privato**
2. **Società**
3. **Ente / cooperativa**





X **Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale
- **Altro: Vendita coattiva (Forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (Aggiudicatari)**



X **Filtering**

1. **Assente**

- Down
- Up

X **Fase del mercato immobiliare**

- Espansione
- Contrazione
- Recupero

1. **Recessione, domanda scarsa (Falling Market)**

X **Altro**

Immobile di non facile commercializzazione a causa del fatto che non è libero ma soggetto a contratto di locazione in corso.

1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'edificio è inserito in un contesto urbano, prevalentemente commerciale/residenziale ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che in automobile;

Il complesso immobiliare di cui fa parte è stato realizzato in una posizione interessante e consente l'immediato accesso al centro storico della città di Brescia, così come il collegamento esterno alla città, consentendo l'immediato accesso alle principali arterie ed all'Autostrada A4,

La zona è ben servita da molteplici servizi pubblici ed servita da tutti i primari servizi: Scuole, Ospedali, Centri Commerciali, Finanziari, residenziali, ecc..

L'unità immobiliare è però di scarso interesse in quanto non abitabile ma di solo ed esclusivo uso a cantina/ripostiglio.

Durante il sopralluogo non sono emerse criticità a livello statico, non sono state osservate fessurazioni o cedimenti strutturali all'interno dell'unità immobiliare.

Confini

Indicare i confini catastali:

- Nord Terrapieno corte interna
- Sud AUI
- Est AUI
- Ovest Corridoio comune



Consistenza

Rilievo



Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore **SI**

- **Data del sopralluogo** Comunicazione con PEC 11.10.2021 inviata dal custode e comunicata al sottoscritto per sopralluogo eseguito il 29.05.2023 ore 15,00, alla presenza dell'Arch. ██████████ Tecnico nominato da ANPE – Brescia. (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Sopralluogo del 10.06.2023 ore 18,30 alla presenza dell'Arch. ██████████ Tecnico nominato da ANPE – Brescia. (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Sopralluogo del 12.06.2023 ore 18,30- rinviato
- Sopralluogo del 10.07.2023 alla presenza del Tecnico incaricato dall'ANPE – Brescia, (Sopralluogo con esito negativo a causa dell'assenza del debitore e conseguente impossibilità di accesso alle unità immobiliari).
- Accesso agli atti presso il Comune di Brescia richiesta 01.11.2023
- Sopralluoghi in data: 14.09.2023 ore 15,00, alla presenza del Tecnico incaricato dall'ANPE – Brescia

;

Desunto anche graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Cantina



m²

8,40



Totale superficie commerciale

m²

4,20. (Valore rapportato)





Caratteristiche qualitative

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

La principale caratteristica, di cui può trarne vantaggi nella commercializzazione, è data dalla posizione centrale nell'immediata cintura esterna del centro storico e zona altamente commerciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Struttura

Ossatura portante è composta da travi, solai in laterocemento e pilastri in cemento armato.

Murature

Murature perimetrali di tamponamento, costituite presumibilmente in pietrame.

Copertura

Tetto : Non risultano infiltrazioni o altri vizi e difetti che possano influire sull'unità immobiliare stimata.

Serramenti interni ed esterni

E' presente una bocca da lupo, il serramento interno trattasi di materiale da cantiere

Impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di forza motrice e illuminazione provvisorio.





1. Audit documentale e Due Diligence

2.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

~~Fabbricato anteriore 01/09/1967~~

Elenco dei titoli autorizzativi:

Dichiarazione di fine lavori Prot. Del 30.03.2009 n° 0016239

Certificato di agibilità del 29.09.2009

Dichiarazione di conformità impianto idraulico del 27/03/2009

Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 16.02.2009

DIA del 03.03.2006 prot. 009315 a firma Arch.

Fonte documentazione visionata

Pratiche edilizie originali, presso il Comune di Brescia (Vedi allegati alla presente)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **21.11.2023**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

PGT Zona : Tessuto a prevalente destinazione terziaria.

Convenzione Urbanistica:

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Centro abitato

Vincoli ambientali

Fascia di rispetto stradale

Vincoli paesaggistici

SI

Altro:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, 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 trattasi **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:

No, perché





4.1 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa:

Immobile in Brescia (BS) Via F.lli Ugoni, 16
Foglio 31
Particella 2010
Sub 511



Elenco documentazione visionata

- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- Elaborato planimetrico
- **Visura ipocatastale**



Data verifica catastale (gg/mm/aa)
Visura del 06.07.2023





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, già iscritto all'Ordine degli Architetti, ora iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr. 6385, 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





4.2 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/05/2023

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. FIU Foglio 31 Particella 2010 Subalterno
511

Classamento:

Rendita: Euro 7,49

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 5 m²

Indirizzo: VIA FRATELLI UGONI n. 16 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 8 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010 Pratica n. BS0342540
in atti dal 23/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41674.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati identificativi

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. FIU Foglio 31 Particella 2010 Subalterno
511

DIVISIONE del 23/10/2009 Pratica n. BS0396507 in atti dal 23/10/2009 DIVISIONE (n. 50563.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 116 Particella 179

Indirizzo

VIA FRATELLI UGONI n. 16 Piano S1

DIVISIONE del 23/10/2009 Pratica n. BS0396507 in atti dal 23/10/2009 DIVISIONE (n. 50563.1/2009)

Dati di classamento

Rendita: Euro 7,49

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 5 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010

Pratica n. BS0342540

in atti dal 23/10/2010

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41674.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

• Dati di superficie

Totale: 8 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione



23/10/2009, prot. n. BS0396507



• Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 23/10/2009 Pratica n. BS0396507 in atti dal 23/10/2009 DIVISIONE (n. 50563.1/2009)

X Quota di proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Proprietà 1/1

NO

NO

Condizioni limitanti

Servitù

Nulla

Vincoli

Nulla

Oneri

Nulla

Pesi

Vedi pagina 19

Gravami

Vedi pagina 19





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto

locazione abitativa

€/anno

9.000,00€/anno

Rata

mensile anticipata pari a 750,00 €. Oltre a 400,00 €. Di acconto spese riscaldamento, manutenzione, ecc. vedi art. 9 contratto

Durata in anni

Quattro (4)

Inizio

01.luglio2023.

Scadenza contratto

30.06.2027

Estremi registrazione

TM423T009194000JJ del 27.06.2023 n° 009194 – serie 3T Protocollo 23062714503432441 . 000001

AGENZIA DELLE ENTRATE BRESCIA

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in **data successiva**- al pignoramento dell'immobile

1. 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.

- Nulla

1. 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.

Ispezione telematica

per denominazione Richiedente PLLCLL

Dati della richiesta

Denominazione: Sede:

Tipo di formalità: Ulteriori restrizioni:



ALEF BRESCIA(BS) Tutte Nessuna

Ispezione Ipotecaria

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

Periodo recuperato e validato dal

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

01/07/1987 al -/-/1979 al

06/07/2023 30/06/1987

-/-/1979

02209420989 *

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 06/07/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 30/06/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2002 - Registro Particolare 1414 Registro Generale 2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4275 del 11/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2002 - Registro Particolare 392 Registro Generale 2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4276 del 11/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2286 del 06/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/12/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2002 - Registro Particolare 13980 Registro Generale 22221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5009 del 16/05/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2002 - Registro Particolare 4762 Registro Generale 22222 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5010 del 16/05/2002



IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2333 del 29/03/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2334 del 29/03/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3331 del 09/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 4358 del 19/06/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 5935 del 12/08/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2307 del 12/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 36522 Registro Generale 56885 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41265/11440 del 16/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2002 - Registro Particolare 37355 Registro Generale 58170 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6350/1835 del 19/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2002 - Registro Particolare 38425 Registro Generale 59664 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61720/17968 del 23/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2003 - Registro Particolare 6118 Registro Generale 9317 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4009/2139 del 18/02/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2003 - Registro Particolare 11054 Registro Generale 17450 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64772/21445 del 26/03/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2003 - Registro Particolare 14029 Registro Generale 22418 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7067/2064 del 28/04/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2003 - Registro Particolare 7659 Registro Generale 31769 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7573 del 20/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9239 del 26/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)



12. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2003 - Registro Particolare 39556 Registro Generale 64862 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85961/35935 del 19/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/2004 - Registro Particolare 6693 Registro Generale 10470 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9373/2747 del 25/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2004 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 10471 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9374/2748 del 25/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8402 del 17/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 8403 del 17/09/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2903 del 17/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 11087 del 24/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 293 del 13/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 294 del 13/01/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

7. Annotazione n. 1340 del 03/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1341 del 03/02/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

9. Annotazione n. 1343 del 03/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 1344 del 03/02/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

11. Annotazione n. 4879 del 18/05/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)

12. Annotazione n. 4880 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 7975 del 21/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 10494 del 18/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Annotazione n. 11900 del 12/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2005 - Registro Particolare 18214 Registro Generale 30791 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13335/3899 del 31/05/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

16. ANNOTAZIONE CONTRO del 17/09/2005 - Registro Particolare 8402 Registro Generale 52443 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13334 del 31/05/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in BRESCIA(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1987 del 2004 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2902 del 17/03/2006 (CANCELLAZIONE)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2005 - Registro Particolare 46941 Registro Generale 76756 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15027/4433 del 22/12/2005



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

- 18. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2005 - Registro Particolare 46942 Registro Generale 76757 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15028/4434 del 22/12/2005**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico



- 19. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2006 - Registro Particolare 27010 Registro Generale 45234 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16327/5011 del 03/08/2006**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2006 - Registro Particolare 27011 Registro Generale 45236 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16329/5013 del 03/08/2006**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRALBOINO(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



- 21. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2006 - Registro Particolare 33919 Registro Generale 59236 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16607/5128 del 24/10/2006**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 22. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2006 - Registro Particolare 34974 Registro Generale 61121 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16656/5163 del 08/11/2006**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PRALBOINO(BS)

SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 23. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2006 - Registro Particolare 37473 Registro Generale 65709 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16762/5215 del 27/11/2006**
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 24. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2006 - Registro Particolare 40570 Registro Generale 70687 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16819/5246 del 13/12/2006**



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

25. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006 - Registro Particolare 40571 Registro Generale

70688 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16819/5246 del 13/12/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in BRESCIA(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2007 - Registro Particolare 12517 Registro Generale

21297 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17222/5486 del 28/03/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2007 - Registro Particolare 19990 Registro Generale

34280 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17401/5612 del 06/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

28. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2007 - Registro Particolare 27651 Registro Generale

46255 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17673/5763 del 03/08/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2007 - Registro Particolare 32645 Registro Generale

57350 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17776/5830 del 09/10/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

30. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare 11112 Registro Generale 48792

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19233/6823 del 12/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2471 del 22/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2010 - Registro Particolare 14434 Registro Generale

25239 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20064/7454 del 01/06/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

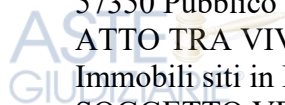
Nota disponibile in formato elettronico

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011 - Registro Particolare 20110 Registro Generale

32793 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21680/8715 del 21/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRESCIA(BS)





33. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2023 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 6926

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 891
del 31/01/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in **BRESCIA(BS)**

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.



2. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

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

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

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione



- L'immobile dovrà essere assoggettato al rilascio di una nuova "Autorizzazione edilizia" attraverso la redazione e deposito di pratica edilizia in sanatoria: Permesso di costruire in sanatoria; Cila in sanatoria; SCIA in sanatoria.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari, anche parzialmente e/o senza allegati, dovrà essere depurato da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, e di ogni altro dato sensibile idoneo a rilevarne l'identità e l'identità di eventuali altri soggetti terzi, di tutto quanto previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente in relazione alla procedura di alienazione coattiva. Detto onere, sarà di competenza del soggetto che intenderà procedere alla divulgazione.

Pertanto il sottoscritto si ritiene esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

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. due 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.





Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 6 / 6

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Ubicazione

Brescia, via F.lli Ugoni, 16a piano interrato (BS)

Identificativi catastali

Foglio 31

Particella 2010

Sub. 511

Più probabile valore in libero mercato:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€. 8.977,50 (Ottomilanovecentosettantasette,50 euro).

(vedasi analisi estimativa allegato I)

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

€. 7.182,00 (Settemilacentoottantadue,00)

(vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali nessuno.

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.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



3. Dichiarazione di risponidenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: BRESCIA

Iscritto al Collegio dei: Geometri 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: ____15/02/ 2023





4. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. **Elaborati fotografici degli esterni**
4. Elaborato fotografico degli interni (se libero) **occupato**
5. Atto di provenienza
6. **Contratti di locazione**
7. **Titoli autorizzativi**
8. **Certificato di agibilità / abitabilità** (se presente)
9. Convenzioni urbanistiche
10. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
11. **Estratto mappa catastale**
12. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
13. **Schede catastali**
14. **Visure storiche catastali**
15. **Ispezioni telematiche**
16. Eventuali spese condominiali arretrate
17. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente)
18. Altre ed eventuali





5. Bibliografia



IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche



La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

