

ASTE GIUDIZIARIE **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 precedente:

[Redacted area]



Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted area]



Esecutato:

[Redacted area]



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

Date

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

13.04.23

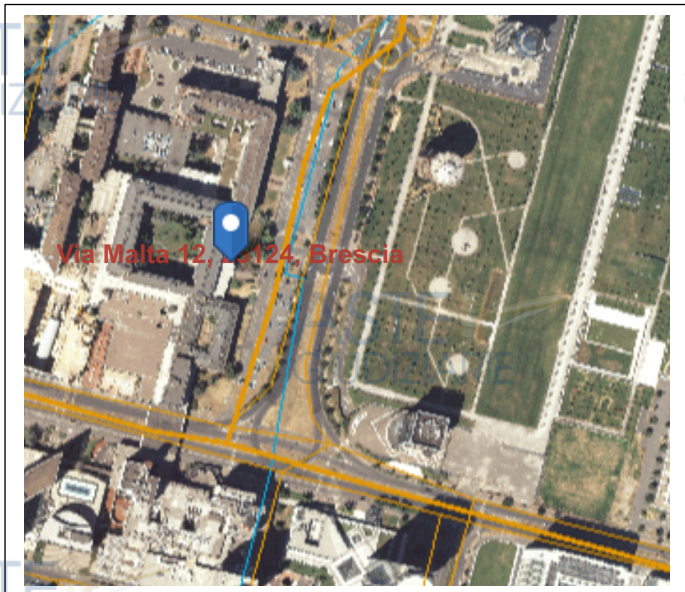
Data della consegna del rapporto di valutazione

16.02.24

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1 di 6**Unità ad uso **ufficio** in via Malta, 12 Brescia**Descrizione sintetica**

Unità immobiliare adibita a ufficio, è posta al secondo piano di un più ampio complesso immobiliare, sito in via Malta, 12 Brescia, servita da ascensore comune con altre unità immobiliare ed è composta da n°5 vani operativi oltre a disimpegno e servizi igienici. Le condizioni d'uso sono normali e non risultano particolari vizi e difetti costruttivi da rilevare.

**Ubicazione**

Brescia, via Malta, 12 (BS)

Identificativi catastali

Foglio 06

Particella 8664

Sub. 452

Quota di proprietàPiena 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:

€. 258.875,00 (Duecentocinquantottomilaottocentotrentacinque,00).

(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:

€. 220.043,75 (Duecentoventimilaquarantatre,75)

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **13 - 15**

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 No Si se Si vedi pagina **18**

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina **-**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **19**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina **14**

Limitazioni

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

X No x Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

X No x 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.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	27
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	28
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	28
11.	Bibliografia.....	29



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**

- | | |
|------------------------------------|---------|
| X Provincia | Brescia |
| X Comune | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> Località | - |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | - |
| X Via/Piazza | Malta |
| X Civico n. | 12 |

Zona

Centrale, all'esterno della prima cerchia del centro storico. Zona prettamente commerciale. (Fonte immagini Google)



Mapa geografica →



- X **Destinazione urbanistica dell'immobile**
Commerciale / Professionale "A 10"
Artigianale / Industriale

X **Tipologia immobiliare**

- Terreno

- In costruzione
- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo

- Rudere
- Indipendente

- **Fabbricato**

- **Usato**

- **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

- **Appartamento**

- Altro

X **Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare, posta al secondo piano e servita da ascensore comune ad altre unità immobiliare. L'unità è adibita ad ufficio ed è completa di tutti i servizi tecnologici tutti funzionanti, i vani operativi sono tutti areati e ben illuminati con ampie finestre a nastro.

X **Dimensione**

- Piccola
- Grande

- **Media**

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

- Down
- Up

1. **Assente**

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 ed è facilmente raggiungibile attraverso una buona viabilità;

Il complesso immobiliare di cui fa parte è stato realizzato in una posizione strategica 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 ecc..

L'unità immobiliare è composta da un vano adibito ad ingresso con sala aspetto e corridoio di disimpegno e di collegamento a n°5 vani oltre ad un ripostiglio ed a due servizi igienici. I vani sono tutti controsoffittati al fine di coprire tutta l'impiantistica presente.

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 Vano scale e altra U.I.
- Sud Altra unità immobiliare
- Est Vuoto all'interno del complesso
- Ovest Pubblica via

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore **SI**

Data del sopralluogo

10.06.2023 ore 18,30;

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

Uffici al piano secondo m² 150,00

Area scoperta m² -

Totale superficie commerciale m² 150,00 (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 e pilastri in cemento armato.

Murature

Murature perimetrali di tamponamento, costituite da pannellature prefabbricate alternate da grandi finestre a nastro.

Copertura

Tetto : non è stato possibile accedervi e dalla documentazione cartografiche non sono emersi particolari costruttivi esplicativi. Non risultano infiltrazioni o altri vizi e difetti che possano influire sull'unità immobiliare stimata.

Serramenti interni ed esterni

I serramenti sono per la maggior parte in metallo con cristallo coibentato, mentre quelli interni degli uffici al piano secondo sono in legno / laminato ed alluminio.

Impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di forza motrice e illuminazione è presente in tutti gli ambienti.
- L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante.
- Impianto di climatizzazione è funzionante.
- L'impianto idrosanitario è completo.
- L'architettura è di semplice disegno.



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:

licenza edilizia 12426/71 PG 2897/71 UT 18.06.1971

Certificato di abitabilità / Agibilità del 06.11.1975

licenza edilizia 8572/75 pg 3829/71 UT 04.07.1975

Abitabilità U.Y. 6320/75 del 06.11.1975 (vedi allegati)

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 e direzionale**

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 (BS) 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:

In fase di sopralluogo sono emerse diverse incongruenze rispetto alla ripartizione interna dei divisori, sarà pertanto necessaria una sanatoria con la distribuzione interna dei locali attinente a quanto di fatto realizzato. Non vi sono aumenti volumetrici o di superfici di calpestio.

* Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche:

Sono state rilevate difformità rispetto ai progetti autorizzati e a quanto realizzato, in particolare è stato realizzato un ripostiglio in fondo al corridoio che modifica l'ultimo vano in lato sud.

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati presumibilmente in :

Spese tecniche: Redazione di nuovo progetto, presumibilmente in €. 1.500,00 (Millecinquecento,00 euro)

Oneri Comunali € 1.000,00 circa (Mille,00 euro):



4.1 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa:

Immobile in Brescia (BS) Via Malta, 12
Foglio 06
Particella 8664
Sub 452



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:

La planimetria non rispetta la disposizione interna dei locali, in particolare è stato realizzato un ripostiglio in fondo al corridoio che modifica il corridoio medesimo ed il vano attiguo.

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

La spesa di aggiornamento catastale è indicativamente pari a €. 1.000,00 (Mille,00 euro)

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. SNA

Foglio 6

Particella 8664

Subalterno 452

Classamento:

Rendita: Euro 2.382,16

Zona censuaria 2,

Categoria A/10a), Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Indirizzo: VIA MALTA n. 12 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 153 m2 Totale escluse aree scoperte b): 153 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/01/2006 Pratica n. BS0001037 in atti dal 03/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 142.1/2006)

Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. SNA Foglio 6 Particella 8664 Subalterno 452

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 169 Particella 93

VIA MALTA n. 12 Piano 2

Rendita: Euro 2.382,16

Zona censuaria 2,

Categoria A/10^a), Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Totale: 153 m²

Totale escluse aree scoperte b): 153 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/07/1986, prot. n. 19362B

1. [REDACTED]

1. Atto del 22/12/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PRALBOINO (BS) Repertorio n. 15027 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46941.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/01/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale BRESCIA (B157) (BS)

Foglio 6 Particella 8664 Subalterno 66

Sede in BRESCIA (BS) Diritto di: Proprietà per 1/1

X Quota di proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Proprietà 1/1

NO

NO

Condizioni limitanti

X Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Nulla

Nulla

Nulla

Vedi pagina 19

Vedi pagina 19

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato

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

X Tipo di contratto

X €/anno

X Rata

Durata in anni

Inizio

Scadenza contratto

Estremi registrazione

locazione commerciale

10.800,00€/anno più iva

mensile anticipata pari a 900,00 €. Oltre a 400,00 €. Di acconto spese riscaldamento, manutenzione, ecc. vedi art. 9 contratto

Sei (6)

01.luglio2022.

30.06.2028

Prot. 22061317235851119 del 13.06.2022

File:RLI120000000017077937

AGENZIA DELLE ENTRATE BRESCIA

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X 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:

██████████ 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. ██████████

██████████ 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

██████████ *

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. ISCRIZIONE 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)

SOGGETTO VENDITORE
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 1 / 6**

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Ubicazione**Brescia, via Malta, 12 Secondo piano (BS)****Identificativi catastali****Foglio 06****Particella 8664****Sub. 452****Più probabile valore in libero mercato:**Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:**€. 258.875,00 (Duecentocinquantottomilaottocentotettantacinque,00).****(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:**€. 220.043,75 (Duecentoventimilaquarantatre,75)****(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 rispondenza

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 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 (Unità immobiliare locata)

5. Atto di provenienza

6. **Contratti di locazione**

7. **Titoli autorizzativi**

8. **Certificato di agibilità / abitabilità**

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**

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