

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 741/2018

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Giudice delegato:

**Dr. Alessandro Pernigotto**

### Anagrafica

Creditore procedente:

- OMISSIS -

Nella qualità di procuratrice con rappresentanza di forza di Procura conferita da

- OMISSIS -

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv Sandro Carra  
con Studio in Mantova  
Piazza F. Cavallotti n. 1  
Cod. fisc. CRRSDR49T11A575I  
tel. 0376322772 - 0376360739 fax. 0376360791 -  
0376355979  
Pec: [sandro.carra@mantova.pecavvocati.it](mailto:sandro.carra@mantova.pecavvocati.it)  
Avv. Guido Carra  
con Studio in Mantova  
Piazza F. Cavallotti n. 1  
Cod. fisc. CRRGDU80G31E897I  
tel. 0376322772 - 0376360739 fax. 0376360791 -  
0376355979  
Pec: [guido.carra@mantova.pecavvocati.it](mailto:guido.carra@mantova.pecavvocati.it)



Creditore intervenuto:

- OMISSIS -

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Stefano Cuzzetti  
con Studio in Brescia  
Via Solferino n. 17  
Cod. fisc. CZZSFN69E21B157Z  
tel.: 0303753078 fax: 0303753289  
Pec: stefano.cuzzetti@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

- OMISSIS -

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Simona Serena  
Via XX Settembre n. 48  
25121 - Brescia  
Tel: 0303759648 Fax: 0302055716  
Cod. Fisc. SRNSMN80D55B157J  
PEC: simona.serena@brescia.pecavvocati.it

Esecutata:

- OMISSIS -

Rappresentato dall'Avvocato

Nessuno

Presenti alla data di sopralluogo

- OMISSIS -



Esperto incaricato

Ing. Andrea Giuzzi  
residente in Montichiari (Bs)  
Via Carlo Monti n.7  
C.F. GZZNDR77M18B157D  
P.IVA 02648440986  
tel. 030962388  
fax: 030962388  
e-mail: [andrea.giuzzi@gmail.com](mailto:andrea.giuzzi@gmail.com)  
Pec: [andrea.giuzzi@ingpec.eu](mailto:andrea.giuzzi@ingpec.eu)  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia  
n.4553.

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



**Date**

Nomina dell'esperto 22.11.2018

Accettazione dell'incarico di stima da parte del CTU e giuramento 19.12.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 31.3.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 3.5.2019



### **Identificazione del lotto 1**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI UN GRUPPO DI TRE CASE A SCHIERA, DI COMPLESSIVI DUE PIANI (PIANO TERRA E PIANO PRIMO), SITUATA ALL'INTERNO DI UN PIU' VASTO COMPLESSO IMMOBILIARE GIA' SEDE DI UN'ATTIVITA' MANIFATTURIERA. TALE UNITA' COMPRENDE UN PICCOLO CORTILE ESCLUSIVO E VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA AL PIANO TERRA AD ESSA COLLEGATA.

**Ubicazione:** Acquafredda (Bs), Via Rosa n. 6.

#### **Identificativi catastali:**

nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catastale 105 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>), Rendita 195,22 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 35, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita 24,79 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore procedente (**all. n. 9**), risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 26 – via Rosa n. 3 p.T-1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 4,5 sup. cat. mq 105 RC Euro 195,22
- 912 sub. 35 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 4 mq. 15 Sup. Cat. mq 29 RC Euro 24,79.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (**cf. all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso ~~OMSSS~~ esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore procedente.



Si precisa che nel certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 la trascrizione a favore —  
OMISSIS — è stata erroneamente indicata con la data del 28/9/2004 (data atto di compravendita) anziché con la data 21/10/2004 (data della trascrizione nei registri immobiliari) (cfr. all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso la Società esecutata).

Nell'atto di compravendita (all. n. 12) risulta: "Per una migliore identificazione degli immobili in contratto, delle relative coerenze e parti comuni le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali che in copia si allegano al presente atto sotto la lettera "A"...

Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato".

L'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune e inoltre attraverso un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune.

Il complesso condominiale non è ancora stato ultimato ed è parzialmente coinvolto nel fallimento n. 208/2009 Tribunale di Brescia — OMISSIS —

Presso un condomino è stata acquisita copia del regolamento condominiale, mentre presso il — OMISSIS — è stata acquisita la tabella millesimale a suo tempo predisposta da Morline Srl e accettata da — OMISSIS —

#### Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso il — OMISSIS —

—, risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da — OMISSIS — e accettata dall'— OMISSIS —, che ne ha consegnato copia al CTU (all. n. 15).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del fallimento — OMISSIS — (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).



Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale - OMISSIS

—, che era a suo tempo subentrato al precedente amministratore, ha dichiarato che attualmente non esiste alcun amministratore condominiale e che non esistono spese condominiali arretrate (**all. n. 15**).

Quota di proprietà	1/1 - OMISSIS -	
	—	(cfr. <b>all. n. 9</b> – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già depositati in atti dal creditore precedente)
Diritto di proprietà	1/1	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato		€ 127.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		€ 114.500,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile		discreto



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No vedi pagina 30  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

Immobile occupato immobile locato, vedi pag. 34  
Spese condominiali arretrate non accertate, vedi pag. 33  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagine 32, 33  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Non accertati  
Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si  
Condizioni limitative  No  Si



### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1) Vedasi:

- a) copia allegata del certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e del certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già risultanti depositati dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenenti l'identificazione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e dei diritti inerenti secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari dall' 1/9/1998 all' 8/10/2018 (certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018) e dall' 1/8/1998 all' 1/9/1998 (certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019) con indicazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni fino all' 8/10/2018 relativi ai beni pignorati;
- b) i certificati storici per immobile rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Mantova del 31/10/2018, relativi al periodo dal 10-12/3/1982, già risultanti depositati dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare.

(all. n. 9)

- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione (all. n. 11) con la seguente avvertenza:

per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: - OMISSIS -

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante - OMISSIS -





## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile .....	13
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	17
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	23
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	23
4.2	Rispondenza catastale .....	29
4.3	Verifica della titolarità .....	31
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	35
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	35
7.	Analisi estimativa.....	36
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	39
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	40
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	41



**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- **22/11/2018 – 19/12/2018** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da *- OMISSIS -* contro *- OMISSIS -* (Es. Imm. n. 741/2018); accettazione del CTU dell'incarico di stima (Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni Immobiliari);
  
- **11/12/2018** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione:
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”



- Denuncia d'inizio attività edilizia per "manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti", protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative", protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)" in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l'8/1/2007 per gli "appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70"
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per "n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative" rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.



- **12/3/2019** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali è stato presente **- OMISSIS -**  
—, proprietaria dell'immobile:
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Acquafredda

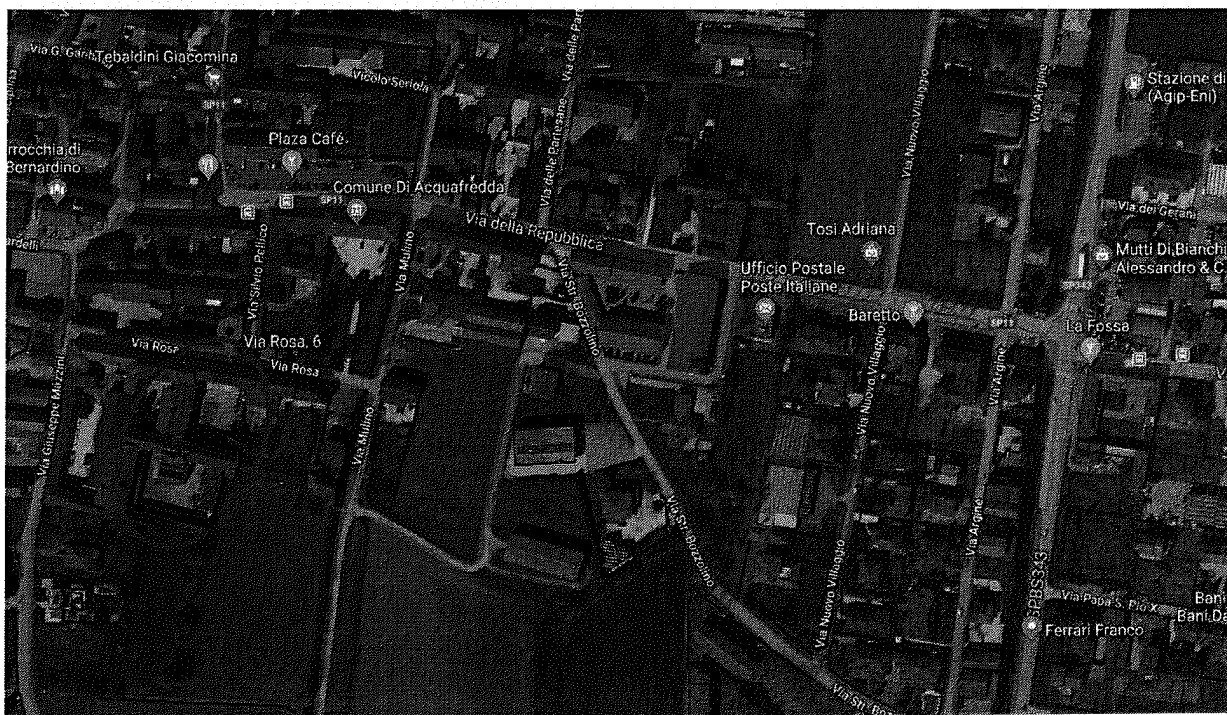
Via Rosa

Civico n. 6 (numero attualmente apposto)

#### Zona urbana

Centrale

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

**Tipologia immobiliare**

unità abitativa facente parte di complesso condominiale di civile abitazione.

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso di case di civile abitazione tipo schiera che si articolano su due piani (terra e primo), appartamenti di civile abitazione (a piano terra, primo e secondo) e autorimesse a piano terra.

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale di civile abitazione, del tipo villa a schiera disposta su due livelli composta al piano terra da: ingresso indipendente, soggiorno con angolo cottura, garage e giardino privato; al primo piano: una camera da letto matrimoniale con terrazza, una camera singola, un ripostiglio e un bagno. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune che immette in un altro cortile comune attraverso altre parti comuni condominiali, su via Rosa.



**□ Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali, dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (BS), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale residenziale, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, un piccolo cortile esclusivo, un'autorimessa a piano terra, e un terrazzo che si affaccia sul cortile comune a piano primo.

**□ Struttura in elevazione:** per la parte ristrutturata dal certificato di idoneità statica risulta: "l'immobile è stato realizzato probabilmente negli anni '40, con destinazione industriale. Poiché la realizzazione è avvenuta prima della legge 1086/71, non esiste alcuna documentazione relativa alle strutture"; per le strutture di nuova realizzazione dal certificato di collaudo risulta: "realizzazione di fondazioni, pilastri, travi e solai in cemento armato per la parte ricostruita...OMISSIS...fondazioni dirette in calcestruzzo armato, continue sotto i muri portanti, a plinto sotto un pilastro e a platea sotto la scala e l'ascensore; muri in laterizio da 25 e 30 cm, portanti fino alla copertura; muratura portante in facciata su archi di mattoni pieni; pilastri in c.a.; corpo scala e ascensore in c.a.; travi in c.a. in spessore e fuori spessore; 1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno".

**□ Solai:** dal certificato di collaudo risulta: "1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno".

**□ Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Acquafredda (Bs).

**□ Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile

**□ Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria, persiane esterne.

**□ Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.

**□ Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento, nel garage e nel piccolo cortile esclusivo piastrelle in ceramica.

**□ Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a caldaia autonoma alimentata a gas

**□ Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.



- Impianto elettrico:** presente
- Impianto climatizzazione:** è presente la predisposizione per un impianto di climatizzazione.
- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** buono
- N. totale piani periziati:** 2, nello specifico: piano terra (ingresso indipendente, soggiorno con angolo cottura, garage e piccolo cortile esclusivo), piano primo (una camera da letto matrimoniale con terrazza, una camera singola, un ripostiglio e un bagno) e relative parti comuni.
- Dimensione** X medio
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione





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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo del tipo casa a schiera disposta su due piani, con ingresso indipendente, soggiorno con angolo cottura, garage e piccolo cortile esclusivo a piano terra, una camera da letto matrimoniale con terrazza, una camera singola, un ripostiglio e un bagno a piano primo.

L'immobile periziato fa parte di un complesso immobiliare già sede di un'attività manifatturiera (torcitura), sito in Acquafredda - Bs, via Rosa n. 6.

Tale complesso è costituito da una serie di corpi di fabbrica organicamente collegati fra di loro formando così due aree cortilizie: la prima dopo l'androne di accesso da via Rosa e la seconda, più a sud, raggiungibile attraversando un altro androne, interno.

Le altezze degli edifici sono variabili: 2 e 3 piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è situato nel centro del Comune di Acquafredda, a circa 150 metri dal Municipio. Le vie circostanti l'edificio (via Rosa, via Silvio Pellico, via Giuseppe Mazzini) sono a doppio senso, interessate da traffico esclusivamente locale, completamente delimitate da edifici residenziali e sono dotate solo in parte di marciapiede, per lo più su un unico lato della strada e di larghezza ridotta.

L'accesso pedonale all'immobile periziato avviene da via Rosa n. 6, tramite un cancelletto posto sotto un volto, che immette nel primo cortile comune; attraversato questo si giunge al sottopassaggio, pedonale e carrabile, che immette nel secondo cortile comune in cui è situato il cancelletto pedonale di accesso al cortiletto esclusivo dell'abitazione.

Analogamente all'accesso pedonale anche l'accesso carrabile avviene da via Rosa n. 6, tramite un sottopassaggio dotato di cancellata ad apertura telecomandata che immette nel primo cortile comune; attraversato questo e il sottopassaggio pedonale e carrabile si giunge nel secondo cortile comune in cui è situato il cancello carrabile di accesso al cortiletto esclusivo dell'abitazione, oltrepassato il quale si arriva alla basculante dell'autorimessa di proprietà esclusiva adiacente l'abitazione.

Dal cancelletto pedonale del cortiletto esclusivo si giunge all'ingresso dell'appartamento, che immette direttamente sul soggiorno. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di condizionamento, è discretamente soleggiato, con le due finestre del soggiorno che si affacciano sul



cortiletto esclusivo, mentre l'angolo cucina, situato nella zona est dell'ambiente a piano terra del soggiorno, non presenta aperture. Sul lato del soggiorno in cui è posizionato l'ingresso una scala conduce al primo piano, in cui un disimpegno immette sui quattro ambienti in cui è diviso: un bagno e un ripostiglio ad est, entrambi senza finestre ma dotati di abbaino sui tetti, e due camere da letto ad ovest. Entrambe si affacciano sul cortiletto esclusivo: la camera da letto più piccola direttamente, tramite una finestra, mentre la camera da letto più grande è dotata di una portafinestra che immette in un terrazzino.

La visuale di tutte le aperture dell'immobile, tranne che per i due abbaini del ripostiglio e del bagno, posti sulla falda del tetto, è verso ovest, sul cortiletto esclusivo e, quindi, sul cortile comune.

Nel bagno, sono presenti water, bidet, lavandino e doccia.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione dell'abitazione, del cortiletto esclusivo (tranne che per una piccola aiuola confinante con il cortile comune) e dell'autorimessa è costituita da piastrelle in ceramica.

Quest'ultima è dotata sul lato est di una piccola zona lavanderia, con gli scarichi per la lavatrice e un lavello, mentre sul lato ovest è presente la basculante azionabile solo manualmente che immette sul cortiletto esclusivo dal quale, tramite un cancello anch'esso non automatizzato, si accede alla corte comune.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi. Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione.



### Confini

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Desenzano del Garda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova il 21/10/2004 R.G. 5644 – R.Part. 3450, e alle planimetrie catastali ad esso allegate sotto la lettera "A" (all. n. 12).

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

senza Collaboratore

Data del sopralluogo

12 marzo 2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà site in: Acquafredda (Bs) , Sez. urb. NCT, Fg. 9, part. 64, sub. 26 e sub. 35.**

Superficie principale m<sup>2</sup> 103,00

Superfici secondarie m<sup>2</sup> 63,50

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Terrazza	m <sup>2</sup> 15,30	40 %
Cortile esclusivo P.T.	m <sup>2</sup> 28,90	10 %
Autorimessa	m <sup>2</sup> 19,30	60 %

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 123,59



Con l'atto di compravendita "Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato" ( **all. n. 12**).

Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso **- OMISSIS -**

**-**, risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da **OMISSIS** e accettata dall' **- OMISSIS -**, che ne ha consegnato copia al CTU ( **all. n. 15**).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del **- OMISSIS -** (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).



### Caratteristiche qualitative

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- |                          |                              |          |   |
|--------------------------|------------------------------|----------|---|
| <input type="checkbox"/> | <b>Livello di piano</b>      |          | piano terra (dove si trova l'autorimessa e il cortiletto esclusivo) - piano primo.  |
| <input type="checkbox"/> | <b>Ascensore</b>             |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | <b>N. servizi</b>            | <b>1</b> | w.c: 1<br>lavabo: 2<br>bidet: 1<br>doccia: 1<br>vasca: 0<br>vetustà anni: 12 (desunta dal permesso di agibilità, cfr. <b>all. n. 14</b> ) |
| <input type="checkbox"/> | <b>Impianti in dotazione</b> |          |   |
| <input type="checkbox"/> | riscaldamento                |          | radiatori presenti connessi a caldaia autonoma a gas. Libretto di manutenzione non accertato  |
| <input type="checkbox"/> | condizionamento              |          | è presente una predisposizione per la futura installazione  |
| <input type="checkbox"/> | solare termico               |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | elettrico                    |          | presente  |
| <input type="checkbox"/> | idraulico                    |          | l'acqua calda è fornita dalla medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento  |
| <input type="checkbox"/> | antifurto                    |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | fotovoltaico                 |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | geotermico                   |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | domotica                     |          | assente   |



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | buona, salvo evidente umidità di risalita nelle parti comuni |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>              | non accertata  |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>       | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>     | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>     | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>         | discrete   |



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs):

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di "Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative", rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda", rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Denuncia d'inizio attività edilizia per "manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti", protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative", protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)" in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;



- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l'8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**





### Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **11/12/2018** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l’esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”
- Denuncia d’inizio attività edilizia per “manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti”, protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative”, protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;



- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)” in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l’8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**



### Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | PGT vigente   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |

### Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acquafredda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

**X** la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catastale 105 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>), Rendita 195,22 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 35, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita 24,79 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catastale 105 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>), Rendita 195,22 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 35, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita 24,79 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore precedente, risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 26 – via Rosa n. 3 p.T-1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 4,5 sup. cat. mq 105 RC Euro 195,22
- 912 sub. 35 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 4 mq. 15 Sup. Cat. mq 29 RC Euro 24,79.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (cfr. **all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso ~~MISSIS~~ - esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore precedente.

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati all' 11/12/2018.

Data verifica catastale: 11/12/2018.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, 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**

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catastale 105 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>), Rendita 195,22 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 35, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita 24,79 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Per le seguenti motivazioni:

- L'indirizzo che compare nelle planimetrie catastali sia per il sub. 26 che per il sub. 35 è: "via Rosa n. 3". Tale indirizzo è errato e va pertanto rettificato con quello attualmente apposto: via Rosa n. 6;
- Nel locale soggiorno a piano terra esiste una porta che immette direttamente nell'autorimessa, non segnata nelle planimetrie catastali.

**Si stima forfettariamente un costo per variazione planimetria catastale e dati schede catastali pari ad € 300,00 oltre IVA ed oneri.**



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, al certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e ai certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 (all. n. 9), risultanti già depositati dal creditore procedente nel fascicolo dell'esecuzione.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Acquafredda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia il 21/10/2004 R. Gen. 5644 – R.Part. 3450 (cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione).

X Quota di proprietà

1/1 – *OMISSIS* –

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione)

Usufrutto no

Nuda proprietà no



### Condizioni limitanti

X Servitù

no

X Sì. Come riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza (**all. n. 12**) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. ..OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive". In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha accertato che quanto sopra riportato nell'atto di compravendita sopra indicato per i subb. 26 e 39 vale anche per il sub. 35 (autorimessa pertinenziale della unità immobiliare qui stimata, individuata dal sub. 26).

X Vincoli

X no

sì

X Oneri

X no (non accertati)

sì





X Pesì e gravami  no

X sì.

Presso l' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Mantova servizio di pubblicità immobiliare – sezione staccata di Castiglione delle Stiviere:

. ipoteca volontaria iscritta in data 18/2/2013 al n.ro 719 R.G. e 78 Partic., in forza di atto Notaio Pietro Barziza n.ro di repertorio 58267/14669 del 15/2/2013;

. ipoteca volontaria iscritta in data 1/7/2015 al n.ro 2501 R.G. e n.ro 396 Partic., in forza di atto Notaio Simone Frediani n.ro di repertorio 76752/32440 del 18/6/2015;

. ipoteca giudiziale del 20/4/2018 al n.ro 1911 R.G. e n.ro 290 Partic., in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova n.ro di repertorio 1295 del 3/4/2018 a favore di **- OMISSIS -**) - -

. verbale di pignoramento immobili trascritto l'1/8/2018 al n.ro 4020 R.G. e n.ro 2478 Partic. presso, Ufficiale giudiziario di Brescia n.ro di repertorio 8397 a favore d

**- OMISSIS -**

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019)

Per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: **- OMISSIS -**

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante **- OMISSIS -**

X Spese condominiali arretrate

Non accertate (da informazioni acquisite attualmente non risulta in carica alcun amministratore condominiale) (cfr. all. n. 15).



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

Libero

Occupato dall'affittuario.

Estratto dal contratto di locazione in essere, stipulato in data 29/5/2018 registrato al n.ro 001846 – serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 29/5/2018 “Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro con decorrenza dal 1/6/2018 e scadenza al 31/5/2022 e s’intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza”. (cfr. all. n. 13 – contratto di locazione ad uso abitativo)



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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.

Si precisa, in particolare, quanto riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (**all. n. 12**) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. ...OMISSIS... Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C....OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive".

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha accertato che quanto sopra riportato nell'atto di compravendita sopra indicato per i subb. 26 e 39 vale anche per il sub. 35 (autorimessa pertinenziale della unità immobiliare qui stimata, individuata dal sub. 26).

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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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



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

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

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

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

**Assunzioni limitative**

NESSUNA

**Condizioni limitative**

NESSUNA

**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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. Catastale 105 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>), Rendita 195,22 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 35, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita 24,79 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dall'atto di compravendita risulta che “Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C.”. (all. n. 12).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 400,00 mensili** (vedasi analisi estimativa allegato III).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 127.000,00** (euro centoventisettemila virgola zero zero) (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 **€ 114.500,00** (euro centoquattordicimilacinquecento virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II).

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 31 marzo 2019

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi





## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo
- 4) Elaborato fotografico degli esterni
- 5) Elaborato fotografico degli interni
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Scheda catastale
- 8) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 9) Certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile, già depositati in atti dal creditore precedente
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione
- 12) Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda stipulato in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. e relativa nota di trascrizione
- 13) Contratto di locazione in essere, stipulato in data 29/5/2018 registrato al n.ro 001846 – serie 3T presso l'agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere in data 29/5/2018
- 14) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda
- 15) Regolamento condominiale e tabella millesimale predisposta da ~~OMISSIS~~ accettata da ~~OMISSIS~~, e comunicazione attestante l'attuale assenza di amministratore condominiale

*I documenti dal 6 al 15 sono allegati in copia fotografica/fotocopia.*



## **Identificazione del lotto 2**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO, SITUATA ALL'INTERNO DI UN PIU' VASTO COMPLESSO IMMOBILIARE GIA' SEDE DI UN'ATTIVITA' MANIFATTURIERA. TALE UNITA' VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA AL PIANO TERRA QUALE AD ESSA PERTINENZIALE.

**Ubicazione:** Acquafredda (Bs), Via Rosa n. 6.

### **Identificativi catastali:**

nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 65 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>), Rendita 151,84 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 36, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 29,28 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore procedente (**all. n. 9**), risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 27 – via Rosa n. 3 p.1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 3,5 sup. cat. mq 65 RC Euro 151,84
- 912 sub. 36 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 3 mq. 21 Sup. Cat. mq 25 RC Euro 29,28.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (cfr. **all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso -OMISSIS- esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore procedente.



Si precisa che nel certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 la trascrizione a favore - OMISSIS -  
: è stata erroneamente indicata con la data del 28/9/2004 (data atto di compravendita) anziché con la data 21/10/2004 (data della trascrizione nei registri immobiliari) (cfr. all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso la esecutata).

Nell'atto di compravendita (all. n. 12) risulta: "Per una migliore identificazione degli immobili in contratto, delle relative coerenze e parti comuni le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali che in copia si allegano al presente atto sotto la lettera "A"...

Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato".

L'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune e inoltre attraverso un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune.

Il complesso condominiale non è ancora stato ultimato ed è parzialmente coinvolto nel fallimento n. 208/2009 Tribunale di Brescia - OMISSIS -

Presso un condomino è stata acquisita copia del regolamento condominiale, mentre presso - OMISSIS - è stata acquisita la tabella millesimale a suo tempo predisposta da - OMISSIS - ; accettata da - OMISSIS -

#### Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso - OMISSIS -  
- OMISSIS - , risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da OMISSIS e accettata dall' - OMISSIS - , che ne ha consegnato copia al CTU ( all. n. 15).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del fallimento - OMISSIS - (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).



Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale il - OMISSIS -

, che era a suo tempo subentrato al precedente amministratore, ha dichiarato che attualmente non esiste alcun amministratore condominiale e che non esistono spese condominiali arretrate (**all. n. 15**).

Quota di proprietà	1/1	- OMISSIS -	
			(cfr. <b>all. n. 9</b> - certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già depositati in atti dal creditore precedente)
Diritto di proprietà	1/1		
Divisibilità dell'immobile	no		
Più probabile valore in libero mercato		€	<b>83.000,00</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		€	<b>75.000,00</b>
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile			discreto



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No vedi pagina 68  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

Immobile occupato immobile locato, vedi pag 72  
Spese condominiali arretrate non accertate, vedi pag. 71  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagine 70, 71  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Non accertati  
Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si  
Condizioni limitative  No  Si



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1) Vedasi:

- 1) copia allegata del certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e del certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già risultanti depositati dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenenti l'identificazione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e dei diritti inerenti secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari dall' 1/9/1998 all' 8/10/2018 (certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018) e dall'1/8/1998 all'1/9/1998 (certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019) con indicazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni fino all' 8/10/2018 relativi ai beni pignorati;
- 2) i certificati storici per immobile rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Mantova del 31/10/2018, relativi al periodo dal 10-12/3/1982, già risultanti depositati dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare.

(all. n. 9)

- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione (all. n. 11) con la seguente avvertenza:

per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: - OMISSIS -

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante - OMISSIS -



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	48
2.	Inquadramento dell'immobile .....	51
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	55
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	61
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	61
4.2	Rispondenza catastale .....	67
4.3	Verifica della titolarità .....	69
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	73
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	73
7.	Analisi estimativa.....	74
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	77
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	78
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	79



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **22/11/2018 – 19/12/2018** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da - *OMISSIS* - -  
- -  
.. contro - *OMISSIS* -  
- -  
(Es. Imm. n. 741/2018); accettazione del CTU dell'incarico di stima (Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni Immobiliari);
  
- **11/12/2018** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.  
Acquisita la seguente documentazione:
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”
  - Denuncia d'inizio attività edilizia per “manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione





- muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti”, protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
  - Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative”, protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)” in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
  - Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l’8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
  - Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
  - Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
  - Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.



- **12/3/2019** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali è stato presente - *OMISSIS* -  
~ , proprietaria dell'immobile:
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Acquafredda

Via Rosa

Civico n. 6 (numero attualmente apposto)

#### Zona urbana

Centrale

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

**Tipologia immobiliare**

unità abitativa facente parte di complesso condominiale di civile abitazione.

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso di case di civile abitazione tipo schiera che si articolano su due piani (terra e primo), appartamenti di civile abitazione (a piano terra, primo e secondo) e autorimesse a piano terra.

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale di civile abitazione, costituita da appartamento situato al piano primo e composto da: atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), ampio soggiorno con angolo cottura, disbrigo, ripostiglio, bagno e camera da letto; al piano terra: autorimessa. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune che immette su via Rosa.



**Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali, dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (BS), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale residenziale, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, un'autorimessa a piano terra.

**Struttura in elevazione:** per la parte ristrutturata dal certificato di idoneità statica risulta: “l'immobile è stato realizzato probabilmente negli anni '40, con destinazione industriale. Poiché la realizzazione è avvenuta prima della legge 1086/71, non esiste alcuna documentazione relativa alle strutture”; per le strutture di nuova realizzazione dal certificato di collaudo risulta: “realizzazione di fondazioni, pilastri, travi e solai in cemento armato per la parte ricostruita...OMISSIS...fondazioni dirette in calcestruzzo armato, continue sotto i muri portanti, a plinto sotto un pilastro e a platea sotto la scala e l'ascensore; muri in laterizio da 25 e 30 cm, portanti fino alla copertura; muratura portante in facciata su archi di mattoni pieni; pilastri in c.a.; corpo scala e ascensore in c.a.; travi in c.a. in spessore e fuori spessore; 1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno”.

**Solai:** dal certificato di collaudo risulta: “1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno”.

**Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Acquafredda (Bs).

**Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile

**Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria, persiane esterne.

**Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.

**Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento e nel garage piastrelle in ceramica.

**Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a caldaia autonoma alimentata a gas

**Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.

**Impianto elettrico:** presente

**Impianto climatizzazione:** è presente la predisposizione per un impianto di climatizzazione.



- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** buono
- N. totale piani periziati:** 2, nello specifico: piano primo (atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), ampio soggiorno con angolo cottura, disbrigo, ripostiglio, bagno e camera da letto), piano terra (autorimessa) e relative parti comuni.
- Dimensione** X piccolo
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione



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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale di civile abitazione, costituita da appartamento situato al piano primo e composto da: atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), ampio soggiorno con angolo cottura, disbrigo, ripostiglio, bagno e camera da letto; al piano terra: autorimessa.

L'immobile periziato fa parte di un complesso immobiliare già sede di un'attività manifatturiera (torcitura), sito in Acquafredda - Bs, via Rosa n. 6.

Tale complesso è costituito da una serie di corpi di fabbrica organicamente collegati fra di loro formando così due aree cortilizie: la prima dopo l'androne di accesso da via Rosa e la seconda, più a sud, raggiungibile attraversando un altro androne, interno.

Le altezze degli edifici sono variabili: 2 e 3 piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è situato nel centro del Comune di Acquafredda, a circa 150 metri dal Municipio. Le vie circostanti l'edificio (via Rosa, via Silvio Pellico, via Giuseppe Mazzini) sono a doppio senso, interessate da traffico esclusivamente locale, completamente delimitate da edifici residenziali e sono dotate solo in parte di marciapiede, per lo più su un unico lato della strada e di larghezza ridotta.

L'accesso pedonale all'immobile periziato avviene da via Rosa n. 6, tramite un cancelletto posto sotto un volto, che immette nel primo cortile comune.

Analogamente all'accesso pedonale anche l'accesso carrabile avviene da via Rosa n. 6, tramite un sottopassaggio dotato di cancellata ad apertura telecomandata che immette nel primo cortile comune.

Dal primo cortile comune si giunge alla scala a chiocciola e all'ascensore (attualmente non in funzione), che consentono l'accesso al pianerottolo di disbrigo comune ad altri appartamenti, posto al primo piano. L'appartamento è dotato di predisposizione per l'impianto di condizionamento, è discretamente soleggiato, con le due finestre del soggiorno/cucina che si affacciano a sud su un ulteriore cortile comune del complesso condominiale, mentre il ripostiglio, il bagno e la camera da letto si affacciano a nord, sul primo cortile comune.



Nel bagno sono presenti water, bidet, lavandino e doccia.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione dell'abitazione e dell'autorimessa è costituita da piastrelle in ceramica.

Quest'ultima è dotata sul lato nord di una basculante azionabile solo manualmente che immette sul primo cortile comune.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi.

I soffitti dell'appartamento sono in legno a vista.

Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione.





## Confini

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Desenzano del Garda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova il 21/10/2004 R.G. 5644 – R.Part. 3450, e alle planimetrie catastali ad esso allegate sotto la lettera “A” (all. n. 12).

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

senza Collaboratore

Data del sopralluogo

12 marzo 2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà site in: Acquafredda (Bs) , Sez. urb. NCT, Fg. 9, part. 64, sub. 27 e sub. 36.**

Superficie principale	m <sup>2</sup>	64,90	
Superfici secondarie	m <sup>2</sup>	27,70	
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Autorimessa	m <sup>2</sup>	27,70	60 %

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 81,52**



Con l'atto di compravendita "Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato". ( **all. n. 12**).

Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso - *OMISSIS* -

risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da *OMISSIS* e accettata dall' - *OMISSIS* - , che ne ha consegnato copia al CTU ( **all. n. 15**).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del fallimento - *OMISSIS* - (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).



### Caratteristiche qualitative

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano      |   | piano primo (dove si trova l'appartamento) - piano terra (dove si trova l'autorimessa).   |
| <input type="checkbox"/> Ascensore             |   | presente ma <u>non in funzione</u>  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi            | 1 | w.c: 1<br>lavabo: 1<br>bidet: 1<br>doccia: 1<br>vasca: 0<br>vetustà anni: 12 (desunta dal permesso di agibilità, cfr. <b>all. n. 14</b> ) |
| <input type="checkbox"/> Impianti in dotazione |   |   |
| <input type="checkbox"/> riscaldamento         |   | radiatori presenti connessi a caldaia autonoma a gas. Libretto di manutenzione non accertato  |
| <input type="checkbox"/> condizionamento       |   | è presente una predisposizione per la futura installazione  |
| <input type="checkbox"/> solare termico        |   | assente   |
| <input type="checkbox"/> elettrico             |   | presente  |
| <input type="checkbox"/> idraulico             |   | l'acqua calda è fornita dalla medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento  |
| <input type="checkbox"/> antifurto             |   | assente   |
| <input type="checkbox"/> fotovoltaico          |   | assente   |
| <input type="checkbox"/> geotermico            |   | assente   |
| <input type="checkbox"/> domotica              |   | assente   |



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | buona, salvo evidente umidità di risalita nelle parti comuni |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>              | non accertata  |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>       | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>     | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>     | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>         | discrete   |



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs):

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di "Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative", rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda", rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Denuncia d'inizio attività edilizia per "manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti", protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative", protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)" in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;



- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l'8/1/2007 per gli "appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70"
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per "n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative" rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**



## Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **11/12/2018** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l’esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”
- Denuncia d’inizio attività edilizia per “manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti”, protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative”, protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;



- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)” in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l’8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**





## Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

## Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | PGT vigente   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |

## Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acquafredda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

**X** la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 65 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>), Rendita 151,84 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 36, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 29,28 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 65 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>), Rendita 151,84 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 36, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 29,28 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore precedente, risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 27 – via Rosa n. 3 p.1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 3,5 sup. cat. mq 65 RC Euro 151,84
- 912 sub. 36 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 3 mq. 21 Sup. Cat. mq 25 RC Euro 29,28.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (cfr. **all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso ~~OMISSIS~~ - esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore precedente.

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati all' 11/12/2018.

Data verifica catastale: 11/12/2018.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, 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**

**X** la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 65 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>), Rendita 151,84 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 36, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 29,28 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Per le seguenti motivazioni:

- L'indirizzo che compare nelle planimetrie catastali sia per il sub. 27 che per il sub. 36 è: “via Rosa n. 3”. Tale indirizzo è errato e va pertanto rettificato con quello attualmente apposto: via Rosa n. 6;

**Si stima forfettariamente un costo per variazione dati schede catastali pari ad € 200,00 oltre IVA ed oneri.**



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, al certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e ai certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 (all. n. 9), risultanti già depositati dal creditore procedente nel fascicolo dell'esecuzione.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Acquafredda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia il 21/10/2004 R. Gen. 5644 – R.Part. 3450 (cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione).

X Quota di proprietà

1/1 - OMISSIS -

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione)

Usufrutto no

Nuda proprietà no



### Condizioni limitanti

X Servitù

no

X Sì. Come riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza (all. n. 12) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. ..OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive".

X Vincoli

X no

sì

X Oneri

X no (non accertati)

sì



X Pesì e gravami  no

X si.

Presso l'agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Mantova servizio di pubblicità immobiliare – sezione staccata di Castiglione delle Stiviere:

. ipoteca volontaria iscritta in data 18/2/2013 al n.ro 719 R.G. e 78 Partic., in forza di atto Notaio Pietro Barziza n.ro di repertorio 58267/14669 del 15/2/2013;

. ipoteca volontaria iscritta in data 1/7/2015 al n.ro 2501 R.G. e n.ro 396 Partic., in forza di atto Notaio Simone Frediani n.ro di repertorio 76752/32440 del 18/6/2015;

. ipoteca giudiziale del 20/4/2018 al n.ro 1911 R.G. e n.ro 290 Partic., in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova n.ro di repertorio 1295 del 3/4/2018 a favore di - OMISSIS -

. verbale di pignoramento immobili trascritto l'1/8/2018 al n.ro 4020 R.G. e n.ro 2478 Partic. presso, Ufficiale giudiziario di Brescia n.ro di repertorio 8397 a favore di

- OMISSIS -

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019)

Per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: - OMISSIS -

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante - OMISSIS -

X Spese condominiali arretrate

Non accertate (da informazioni acquisite attualmente non risulta in carica alcun amministratore condominiale) (cfr. all. n. 15).



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

Libero

Occupato dall'affittuario.

Dal contratto di locazione tuttora in essere, stipulato in data 12/6/2008 registrato al n.ro 2787 – serie 3 presso l’Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 13/6/2008 risulta che esso ha “la durata di anni quattro rinnovabile tacitamente con inizio dall’1/7/2008 al 30/6/2012”. (cfr. all. n. 13 – contratto di locazione ad uso abitativo)





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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.

Si precisa, in particolare, quanto riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (**all. n. 12**) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. ...OMISSIS... Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C....OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive".

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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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



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

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

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

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

**Assunzioni limitative**

NESSUNA

**Condizioni limitative**

NESSUNA

**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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 65 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 65 m<sup>2</sup>), Rendita 151,84 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T-1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 36, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 21 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 25 m<sup>2</sup>, Rendita 29,28 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dall'atto di compravendita risulta che "Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato". (all. n. 12).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 360,00 mensili** (vedasi analisi estimativa allegato III ).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 83.000,00** (euro ottantatremila virgola zero zero) (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 **€ 75.000,00** (euro settantacinquemila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II ).

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 31 marzo 2019

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo
- 4) Elaborato fotografico degli esterni
- 5) Elaborato fotografico degli interni
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Scheda catastale
- 8) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 9) Certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile, già depositati in atti dal creditore precedente
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione
- 12) Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda stipulato in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. e relativa nota di trascrizione
- 13) Contratto di locazione in essere, stipulato in data 29/5/2018 registrato al n.ro 001846 – serie 3T presso l'agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere in data 29/5/2018
- 14) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda
- 15) Regolamento condominiale e tabella millesimale predisposta da ~~OMISSIS~~ - I, accettata da ~~OMISSIS~~ - , e comunicazione attestante l'attuale assenza di amministratore condominiale

*I documenti dal 6 al 15 sono allegati in copia fotografica/fotocopia.*



### **Identificazione del lotto 3**

**Descrizione sintetica:** UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO, SITUATA ALL'INTERNO DI UN PIU' VASTO COMPLESSO IMMOBILIARE GIA' SEDE DI UN'ATTIVITA' MANIFATTURIERA. TALE UNITA' VIENE STIMATA UNITAMENTE ALL'AUTORIMESSA AL PIANO TERRA QUALE AD ESSA PERTINENZIALE.

**Ubicazione:** Acquafredda (Bs), Via Rosa n. 6.

#### **Identificativi catastali:**

nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 28, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 49 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>), Rendita 108,46 €, Indirizzo Via della Repubblica n. 14 piano: 1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 39, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 23,14 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore procedente (**all. n. 9**), risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 28 – via Rosa n. 3 p.1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 2,5 sup. cat. mq 49 RC Euro 108,46;
- 912 sub. 39 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 4 mq. 14 Sup. Cat. mq 19 RC Euro 23,14.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (cfr. **all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso commissis - esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore procedente.





Si precisa che nel certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 la trascrizione a favore - OMISSIS - è stata erroneamente indicata con la data del 28/9/2004 (data atto di compravendita) anziché con la data 21/10/2004 (data della trascrizione nei registri immobiliari) (cfr. all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso la Società esecutata).

Nell'atto di compravendita (all. n. 12) risulta: "Per una migliore identificazione degli immobili in contratto, delle relative coerenze e parti comuni le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali che in copia si allegano al presente atto sotto la lettera "A"...

Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato".

L'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune e inoltre attraverso un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune.

Il complesso condominiale non è ancora stato ultimato ed è parzialmente coinvolto nel fallimento n. 208/2009 Tribunale di Brescia - OMISSIS - l'Acquafredda.

Presso un condomino è stata acquisita copia del regolamento condominiale, mentre presso - OMISSIS - è stata acquisita la tabella millesimale a suo tempo predisposta da OMISSIS e accettata da - OMISSIS -

#### Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso - OMISSIS - , risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da OMISSIS e accettata dall' - OMISSIS - , che ne ha consegnato copia al CTU (all. n. 15).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del fallimento OMISSIS 1 (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).



Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale il - OMISSIS -

che era a suo tempo subentrato al precedente amministratore, ha dichiarato che attualmente non esiste alcun amministratore condominiale e che non esistono spese condominiali arretrate (**all. n. 15**).

Quota di proprietà	1/1	- OMISSIS -	(cfr. <b>all. n. 9</b> - certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già depositati in atti dal creditore procedente)
Diritto di proprietà	1/1		
Divisibilità dell'immobile	no		
Più probabile valore in libero mercato		€	<b>61.500,00</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		€	<b>55.500,00</b>
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile			discreto



### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No vedi pagina 106  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

Immobile occupato immobile locato vedi pag. 110  
Spese condominiali arretrate non accertate, vedi pag. 109  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagine 108, 109  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Non accertati  
Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si  
Condizioni limitative  No  Si



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1) Vedasi:

- 1) copia allegata del certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e del certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019, già risultanti depositati dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenenti l'identificazione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e dei diritti inerenti secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari dall' 1/9/1998 all' 8/10/2018 (certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018) e dall'1/8/1998 all'1/9/1998 (certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019) con indicazione delle trascrizioni pregiudizievoli e delle iscrizioni fino all' 8/10/2018 relativi ai beni pignorati;
- 2) i certificati storici per immobile rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Mantova del 31/10/2018, relativi al periodo dal 10-12/3/1982, già risultanti depositati dal creditore precedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare.

**(all. n. 9)**

2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione **(all. n. 11)** con la seguente avvertenza:

per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: - OMISSIS -

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante - OMISSIS -



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	86
2.	Inquadramento dell'immobile .....	89
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	93
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	99
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	99
4.2	Rispondenza catastale .....	105
4.3	Verifica della titolarità .....	107
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	111
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	111
7.	Analisi estimativa.....	112
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	115
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	116
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	117



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **22/11/2018 – 19/12/2018** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da *- OMISSIS -* contro *- OMISSIS -* (Es. Imm. n. 741/2018); accettazione del CTU dell'incarico di stima (Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni Immobiliari);
- **11/12/2018** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione:
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
  - Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”
  - Denuncia d'inizio attività edilizia per “manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione



- muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti”, protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
  - Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative”, protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)” in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
  - Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
  - Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l’8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
  - Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
  - Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
  - Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.



- **12/3/2019** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali è stato presente **- COMISSIS -**
  - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
  - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.

Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.





## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Acquafredda

Via Rosa

Civico n. 6 (numero attualmente apposto)

#### Zona urbana

Centrale

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

**Tipologia immobiliare**

unità abitativa facente parte di complesso condominiale di civile abitazione.

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

unità abitativa facente parte di un complesso di case di civile abitazione tipo schiera che si articolano su due piani (terra e primo), appartamenti di civile abitazione (a piano terra, primo e secondo) e autorimesse a piano terra.

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale di civile abitazione, costituita da appartamento situato al piano primo e composto da: atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), soggiorno con angolo cottura, disbrigo, bagno e camera da letto; al piano terra: autorimessa. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cortile comune che immette su via Rosa.



**Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali, dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (BS), e riscontrate, a vista, in loco.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale residenziale, e comprende, oltre alla parte destinata ad abitazione, un'autorimessa a piano terra.

**Struttura in elevazione:** per la parte ristrutturata dal certificato di idoneità statica risulta: "l'immobile è stato realizzato probabilmente negli anni '40, con destinazione industriale. Poiché la realizzazione è avvenuta prima della legge 1086/71, non esiste alcuna documentazione relativa alle strutture"; per le strutture di nuova realizzazione dal certificato di collaudo risulta: "realizzazione di fondazioni, pilastri, travi e solai in cemento armato per la parte ricostruita...OMISSIS...fondazioni dirette in calcestruzzo armato, continue sotto i muri portanti, a plinto sotto un pilastro e a platea sotto la scala e l'ascensore; muri in laterizio da 25 e 30 cm, portanti fino alla copertura; muratura portante in facciata su archi di mattoni pieni; pilastri in c.a.; corpo scala e ascensore in c.a.; travi in c.a. in spessore e fuori spessore; 1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno".

**Solai:** dal certificato di collaudo risulta: "1° solaio in cemento armato e laterizio poggiate generalmente sulla muratura o sulle travi; 2° solaio in legno poggiate su muratura o travi in acciaio; copertura in legno poggiate su muratura o travi in legno".

**Coibentazioni – isolamenti:** nulla è stato reperito al riguardo presso l'Ufficio Tecnico comunale di Acquafredda (Bs).

**Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile

**Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria, persiane esterne.

**Infissi interni:** in legno tamburato ciechi.

**Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento e nel garage piastrelle in ceramica.

**Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti, connessi a caldaia autonoma alimentata a gas

**Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.

**Impianto elettrico:** presente



- Impianto climatizzazione:** assente.
- Altri impianti:** assenti
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- Stato di manutenzione:** buono
- N. totale piani periziati:** 2, nello specifico: piano primo (atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), soggiorno con angolo cottura, disbrigo, bagno e camera da letto), piano terra (autorimessa) e relative parti comuni.
- Dimensione** X piccolo
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione



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

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale di civile abitazione, costituita da appartamento situato al piano primo e composto da: atrio comune sul pianerottolo al quale si accede tramite una scala a chiocciola (e un ascensore attualmente non in funzione), soggiorno con angolo cottura, disbrigo, bagno e camera da letto; al piano terra: autorimessa.

L'immobile periziato fa parte di un complesso immobiliare già sede di un'attività manifatturiera (torcitura), sito in Acquafredda - Bs, via Rosa n. 6.

Tale complesso è costituito da una serie di corpi di fabbrica organicamente collegati fra di loro formando così due aree cortilizie: la prima dopo l'androne di accesso da via Rosa e la seconda, più a sud, raggiungibile attraversando un altro androne, interno.

Le altezze degli edifici sono variabili: 2 e 3 piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è situato nel centro del Comune di Acquafredda, a circa 150 metri dal Municipio. Le vie circostanti l'edificio (via Rosa, via Silvio Pellico, via Giuseppe Mazzini) sono a doppio senso, interessate da traffico esclusivamente locale, completamente delimitate da edifici residenziali e sono dotate solo in parte di marciapiede, per lo più su un unico lato della strada e di larghezza ridotta.

L'accesso pedonale all'immobile periziato avviene da via Rosa n. 6, tramite un cancelletto posto sotto un volto, che immette nel primo cortile comune.

Analogamente all'accesso pedonale anche l'accesso carrabile avviene da via Rosa n. 6, tramite un sottopassaggio dotato di cancellata ad apertura telecomandata che immette nel primo cortile comune.

Dal primo cortile comune si giunge alla scala a chiocciola e all'ascensore (attualmente non in funzione), che consentono l'accesso al pianerottolo di disbrigo comune ad altri appartamenti, posto al primo piano. L'appartamento è discretamente soleggiato, con tutte le finestre (una posizionata nel soggiorno/cucina, una nel bagno e una nella camera da letto) che si affacciano a nord, sul primo cortile comune.



Nel bagno sono presenti water, bidet, lavandino e doccia.

La manutenzione dell'edificio, sia all'interno che all'esterno, è buona.

La pavimentazione sia dell'abitazione che dell'autorimessa è costituita da piastrelle in ceramica.

Quest'ultima è dotata sul lato nord di un lavello, sul lato est di una basculante azionabile solo manualmente che immette su un ulteriore cortile comune del complesso condominiale e, sul lato ovest, di una porta che consente l'accesso ad un corridoio comune con altre autorimesse.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con doppio vetro, con singola guarnizione di tenuta e con riempimento dell'intercapedine con aria, mentre i serramenti interni sono in legno tamburato ciechi.

I soffitti dell'appartamento sono in legno a vista.

Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione.



## Confini

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Desenzano del Garda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova il 21/10/2004 R.G. 5644 – R.Part. 3450, e alle planimetrie catastali ad esso allegate sotto la lettera "A" (all. n. 12).

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

senza Collaboratore

Data del sopralluogo

12 marzo 2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà site in: Acquafredda (Bs) , Sez. urb. NCT, Fg. 9, part. 64, sub. 28 e sub. 39.**

Superficie principale m<sup>2</sup> 49,20

Superfici secondarie m<sup>2</sup> 19,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Autorimessa	m <sup>2</sup> 19,00	60 %

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 60,60



Con l'atto di compravendita "Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. La parte venditrice prende obbligo a propria cura e spese di redigere il regolamento condominiale e la tabella millesimale nonché a provvedere alla nomina dell'amministratore condominiale, appena che l'intero complesso condominiale di cui gli immobili in contratto fanno parte sarà terminato". ( **all. n. 12**).

Precisazione del CTU:

Da informazioni assunte presso *OMISSIS* -

- risulta che una tabella millesimale è stata a suo tempo redatta da *OMISSIS* e accettata dall'i *OMISSIS* , che ne ha consegnato copia al CTU ( **all. n. 15**).

Si evidenzia tuttavia che i subalterni indicati nella tabella millesimale sopra indicata non sono in alcun modo correlabili ai subalterni delle visure e planimetrie catastali, in quanto le superfici e destinazioni d'uso delle parti immobiliari in essa indicate non corrispondono alle superfici e tipologie per esse indicate nelle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, non avendo potuto reperire ulteriori dati, in assenza di un amministratore condominiale in carica, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione ed effettuare un controllo delle superfici da cui derivano i millesimi di proprietà che sono riferibili all'unità immobiliare, considerata l'entità del complesso immobiliare, parzialmente ristrutturato, parzialmente al rustico e parzialmente crollato, una parte considerevole del quale, fra l'altro, fa parte dell'attivo del fallimento *OMISSIS* (Fall. n. 208/2009 Tribunale di Brescia).





### Caratteristiche qualitative

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- |                          |                              |          |   |
|--------------------------|------------------------------|----------|---|
| <input type="checkbox"/> | <b>Livello di piano</b>      |          | piano primo (dove si trova l'appartamento) - piano terra (dove si trova l'autorimessa).   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Ascensore</b>             |          | presente ma <u>non in funzione</u>  |
| <input type="checkbox"/> | <b>N. servizi</b>            | <b>1</b> | w.c: 1<br>lavabo: 2<br>bidet: 1<br>doccia: 1<br>vasca: 0<br>vetustà anni: 12 (desunta dal permesso di agibilità, cfr. <b>all. n. 14</b> ) |
| <input type="checkbox"/> | <b>Impianti in dotazione</b> |          |   |
| <input type="checkbox"/> | riscaldamento                |          | radiatori presenti connessi a caldaia autonoma a gas. Libretto di manutenzione non accertato  |
| <input type="checkbox"/> | condizionamento              |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | solare termico               |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | elettrico                    |          | presente  |
| <input type="checkbox"/> | idraulico                    |          | l'acqua calda è fornita dalla medesima caldaia a gas utilizzata per il riscaldamento  |
| <input type="checkbox"/> | antifurto                    |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | fotovoltaico                 |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | geotermico                   |          | assente   |
| <input type="checkbox"/> | domotica                     |          | assente   |



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | buona, salvo evidente umidità di risalita nelle parti comuni |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>              | non accertata  |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>       | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>     | discreta   |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>     | buona  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>         | discrete   |



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs):

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l'esecuzione di "Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative", rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda", rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Denuncia d'inizio attività edilizia per "manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti", protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative", protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)" in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;



- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l'8/1/2007 per gli "appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70"
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell'Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per "n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative" rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**



### Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **11/12/2018** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di:
  - estratto mappa catastale;
  - visura per soggetto;
  - schede catastali
  
- **28/2/2019** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 per l’esecuzione di “Ristrutturazione di immobile per 7 unità abitative”, rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Concessione Edilizia relativa alla Pratica Edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative in località via Rosa 6 – Acquafredda”, rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda;
- Tavole relative a “Variante concessione edilizia e completamento progetto di ristrutturazione – Conc. Edil. N. 15/99 del 16/6/2000”
- Denuncia d’inizio attività edilizia per “manutenzione straordinaria – demolizione tramezze e parete portante interna, demolizione pavimenti esistenti, formazione muratura interna, formazione scala, rifacimento intonaci interni, rifacimento impianti”, protocollata al n. 141 il 17/1/2000 presso il Comune di Acquafredda;
- Denuncia di inizio lavori per una nuova costruzione relativa alla pratica edilizia concessione n. 15/99 in data 16/6/2000, protocollata al n. 1552 il 20/6/2000 presso il Comune di Acquafredda
- Permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per “Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative”, protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004;



- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 9 unità abitative - spostamento di tramezze interne – spostamento di aperture esterne (finestre, porte)” in data 12/7/2004, protocollata al Comune di Acquafredda il 27/7/2004;
- Denuncia di inizio di attività edilizia per “intervento su nr. 14 unità abitative”, protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A;
- Dichiarazione di fine lavori depositata presso il Comune di Acquafredda l’8/1/2007 per gli “appartamenti identificati catastalmente nel Comune di Acquafredda Bs al Foglio nr. 9 Mappale nr. 64 sub. nr. 20-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-43-44-45-47-51-52-53-57-58-59-60-62-69-70”
- Certificato di idoneità statica Prot. n. 1192/A cat. VI/III in data 18/4/2007 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Certificato di collaudo statico Prot. n. 1193/A cat. VI/III del 18/4/2004 depositato presso il Comune di Acquafredda (BS) il 30/4/2007 a firma dell’Ing. Felice Bertoli;
- Permesso di agibilità Prot. n. 3369/P per “n. undici unità abitative appartenenti al complesso in corso di ristrutturazione per la realizzazione di n. 37 unità abitative” rilasciato dal Comune di Acquafredda il 21/12/2007.

**(all. n. 14)**



### Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto (cfr. concessione edilizia n. 15/99 Prot. n° 2704 del 1° ottobre 1999 rilasciata il 16/6/2000 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda, concessione edilizia n° 11/2000 Prot. n° 1542 del 20 giugno 2000 rilasciata il 2/2/2001 dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acquafredda e permesso di costruire (rinnovo concessione edilizia n. 11/2000) in data 9/2/2001 per "Variante a C.E. n. 15/99 e completamento ristrutturazione di immobile per la realizzazione di n. 38 unità abitative" protocollata al n. 1245/P presso il Comune di Acquafredda il 20/4/2004, denuncia di inizio di attività edilizia per "intervento su nr. 14 unità abitative", protocollata al Comune di Acquafredda il 25/1/2006 al n. 131/A).

### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | PGT vigente   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No  |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |

### Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Non accertati in quanto non rilevanti ai fini della stima |



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acquafredda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

**X la REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 28, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 49 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>), Rendita 108,46 €, Indirizzo Via della Repubblica n. 14 piano: 1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 39, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 23,14 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).





## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 28, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 49 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>), Rendita 108,46 €, Indirizzo Via della Repubblica n. 14 piano: 1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 39, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 23,14 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dai Certificati storici per immobile già depositati in atti dal creditore procedente, risulta il collegamento di tale identificazione con quella come di seguito indicata, riportata nell'atto di compravendita (**all. n. 12**) e nelle planimetrie allegate:

nel N.C.E.U. del Comune di Acquafredda (BS) al foglio 15 con i mappali n.:

- 912 sub. 28 – via Rosa n. 3 p.1 Cat. A/2 Cl. 3 vani 2,5 sup. cat. mq 49 RC Euro 108,46;
- 912 sub. 39 – via Rosa n. 3 p.T Cat. C/6 Cl. 4 mq. 14 Sup. Cat. mq 19 RC Euro 23,14.

Si fa espresso riferimento all'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (cfr. **all. n. 12 atto di compravendita acquisito, unitamente alla nota di trascrizione, in copia presso OMSSS esecutata**) mappe e planimetrie catastali (**all. n. 6, 7, 8**), certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018 e certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (**all. n. 9**), risultanti già depositate nel fascicolo dell'esecuzione dal creditore procedente.

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati all' 11/12/2018.

Data verifica catastale: 11/12/2018.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, 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**

**X** la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile così identificato:

Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A043) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 28, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 49 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>), Rendita 108,46 €, Indirizzo Via della Repubblica n. 14 piano: 1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 39, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 23,14 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Per le seguenti motivazioni:

- L'indirizzo che compare nelle planimetrie catastali per il sub. 28 è: "via della Repubblica n. 14", e l'indirizzo che compare nelle planimetrie catastali per il sub. 39 è: "via Rosa n. 3". Tali indirizzi sono errati e vanno pertanto rettificati con l'indirizzo attualmente apposto sia per il sub. 28 che per il sub. 39: via Rosa n. 6;

**Si stima forfettariamente un costo per variazione dati schede catastali pari ad € 200,00 oltre IVA ed oneri.**



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, al certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e ai certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 (all. n. 9), risultanti già depositati dal creditore procedente nel fascicolo dell'esecuzione.

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Acquafredda in data 28/9/2004 rep. n. 44213/8151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia il 21/10/2004 R. Gen. 5644 – R.Part. 3450 (cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione).

X Quota di proprietà

1/1 – OMISSIS –

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio del 31/10/2018 e all. n. 12 – copia atto di compravendita, completo di nota di trascrizione)

Usufrutto no

Nuda proprietà no



### Condizioni limitanti

X Servitù

no

X Sì. Come riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza (**all. n. 12**) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C. ..OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive".

X Vincoli

X no

sì

X Oneri

X no (non accertati)

sì



X Pesì e gravami  no

X si.

Presso l'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Mantova servizio di pubblicità immobiliare – sezione staccata di Castiglione delle Stiviere:

. ipoteca volontaria iscritta in data 18/2/2013 al n.ro 719 R.G. e 78 Partic., in forza di atto Notaio Pietro Barziza n.ro di repertorio 58267/14669 del 15/2/2013;

. ipoteca volontaria iscritta in data 1/7/2015 al n.ro 2501 R.G. e n.ro 396 Partic., in forza di atto Notaio Simone Frediani n.ro di repertorio 76752/32440 del 18/6/2015;

. ipoteca giudiziale del 20/4/2018 al n.ro 1911 R.G. e n.ro 290 Partic., in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova n.ro di repertorio 1295 del 3/4/2018 a favore di **- OMISSIS -**

. verbale di pignoramento immobili trascritto l'1/8/2018 al n.ro 4020 R.G. e n.ro 2478 Partic. presso, Ufficiale giudiziario di Brescia n.ro di repertorio 8397 a favore

**- OMISSIS -**

(cfr. all. n. 9 – certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019)

Per quanto necessario si precisa che nella nota di trascrizione R.G. 4020 – Reg. Partic. 2478 dell'1/8/2018, relativa al pignoramento immobiliare, nella sezione C Soggetti a favore è indicata: **- OMISSIS -**

Dall'atto di pignoramento quest'ultima risulta procuratrice con rappresentanza della creditrice istante **- OMISSIS -**

X Spese condominiali arretrate

Non accertate (da informazioni acquisite attualmente non risulta in carica alcun amministratore condominiale) (cfr. all. n. 15).



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

Libero

Occupato dall'affittuario.

Dal contratto di locazione tuttora in essere, stipulato in data 19/7/2018 registrato al n.ro 002391 – serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 21/7/2018 risulta che esso ha “la durata di anni quattro con decorrenza dal 1/8/2018 e scadenza al 31/7/2022 e s’intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza”. (cfr. all. n. 13 – contratto di locazione ad uso abitativo)



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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (all. n. 9), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.

Si precisa, in particolare, quanto riportato nell'atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. (all. n. 12) "l'accesso a tutti gli immobili in contratto avviene dalla via Rosa attraverso il sottopassaggio e cortile comune; inoltre per accedere agli immobili di cui ai subalterni 26 e 39 vi è un ulteriore sottopassaggio e un ulteriore cortile comune; il tutto come meglio risulta dalle planimetrie catastali precitate. ...OMISSIS... Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C....OMISSIS... La presente vendita segue secondo i predetti dati, a corpo e non a misura o stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in contratto attualmente si trovano, con tutti gli inerenti oneri, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive".

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

Si fa espresso riferimento al certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 (all. n. 9), risultanti già depositati dal creditore precedente nel fascicolo dell'esecuzione.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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





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

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

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

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

**Assunzioni limitative**

NESSUNA

**Condizioni limitative**

NESSUNA

**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



**X Metodo del confronto**

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**X Sintetico - comparativo**

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Acquafredda (Bs) (Codice A034) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 28, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 49 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 49 m<sup>2</sup>), Rendita 108,46 €, Indirizzo Via della Repubblica n. 14 piano: 1 (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. urbana NCT, Fg. 9, Part. 64, Sub. 39, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 23,14 €, Indirizzo Via Rosa n. 3 piano: T (variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Dall'atto di compravendita risulta che "Viene pure trasferita alla parte acquirente la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile. Il godimento degli immobili in contratto è regolato nel suo movimento di esercizio dalle norme di cui agli artt. 1117 e seguenti del C.C.". (all. n. 12).

Si indica il **valore locativo** dell'immobile stimato in complessivi **€ 330,00 mensili** (vedasi analisi estimativa allegato III).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 61.500,00** (euro sessantunmilacinquecento virgola zero zero) (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 **€ 55.500,00** (euro cinquantacinquemilacinquecento virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II).

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 31 marzo 2019

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



## 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- 3) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo
- 4) Elaborato fotografico degli esterni
- 5) Elaborato fotografico degli interni
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Scheda catastale
- 8) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 9) Certificato ipotecario n.ro MN 121553 anno 2018, certificato ipotecario n.ro MN 3371 anno 2019 e certificati storici per immobile, già depositati in atti dal creditore procedente
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione
- 12) Atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Pietro Barziza – Notaio in Desenzano del Garda stipulato in data 28/9/2004 in Acquafredda rep. n. 44213/8151, registrato a Lonato in data 19/10/2004 al n. 2752 serie 1/T, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 21/10/2004 ai nn. 5644/3450 di form. e relativa nota di trascrizione
- 13) Contratto di locazione in essere, stipulato in data 29/5/2018 registrato al n.ro 001846 – serie 3T presso l'agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere in data 29/5/2018
- 14) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda
- 15) Regolamento condominiale e tabella millesimale predisposta da ~~OMISSIS~~ - I, accettata da ~~OMISSIS~~, e comunicazione attestante l'attuale assenza di amministratore condominiale

*I documenti dal 6 al 15 sono allegati in copia fotografica/fotocopia.*



