

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONI CIVILI

Rif. : es. imm. 835/2018

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento quadrilocale al piano secondo
con autorimessa al piano seminterrato

sito a Capriolo (BS) Via Zocche n°8

PARTI: CREDITORE:

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. MARIA ANGELA MARINONI
Via Ortaglia 7, 25030 Pompiano (BS)
Tel. 338 3088257 Fax. 030-9460253
Mail: ma.marinoni@tin.it
Pec: mariaangelamarinoni@bs.ingegneri.legalmail.it



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica:

Appartamento quadrilocale al piano secondo con autorimessa al piano seminterrato, di circa 73,40 mq di superficie commerciale complessiva.

Ubicazione: Capriolo (BS), Via Zocche n.8
Identificativi catastali (Allegato 1): - Sez. Urb. NCT, Fg. 11- part. 261 – sub. 5
e part. 261 – sub. 12

Quota di proprietà: 1/1
Diritto di proprietà: PIENA PROPRIETA'
Valore in libero mercato (quota 1/1): 85.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: DISCRETA

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO
Conformità catastale: NO
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato: SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Limitazioni:

Assunzioni e condizioni limitative: NO



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	2
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	4
1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	4
Localizzazione:	4
Destinazione urbanistica dell'immobile:	5
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:	6
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	9
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:	9
Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:	14
Consistenza:	15
Criterio di misurazione:	15
Calcolo delle superfici di proprietà:	16
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:	17
Manutenzione dell'unità immobiliare:	17
Classe energetica:	17
Finiture dell'immobile:	17
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	18
3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica	18
Situazione urbanistica:	19
Limitazioni urbanistiche:	20
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA	21
3.2 Rispondenza catastale	21
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:	21
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE	21
3.3 Verifica della titolarità	22
Stato di possesso del bene alla data della valutazione:	22
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente .	22
Oneri inerenti la non regolarità catastale:	22
Vincoli connessi al carattere storico-artistico:	22
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	22
7. ANALISI ESTIMATIVA	24
Utilizzo della valutazione:	24
Basi del valore:	24
Assunzioni e condizioni limitative:	24
Criterio di valutazione:	24
8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	25
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	25



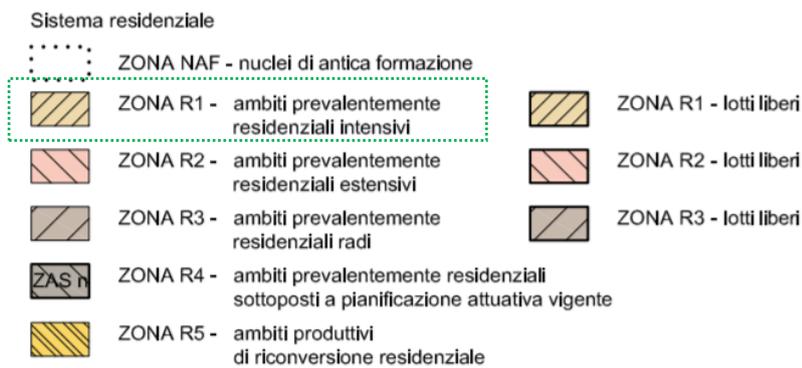


Figura 03: Estratto PGT modifica 2014: Tavola n. T.01.pr: ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T. 2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale 35 del 19-12-2013, come segue:

ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi



Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:



Figura 04: Visione esterna dell'immobile, fronte verso la corte comune interna – fronte principale ovest, con indicazione dell'appartamento al 2° piano oggetto di perizia



Figura 05: Visione esterna dell'immobile, lato nord verso ingresso carrale di Via Domenico Scarlatti, con indicazione dell'appartamento al 2° piano oggetto di perizia





Figura 06: Visione esterna dell'immobile, fronte verso il corso comune – fronte principale est, con indicazione dell'appartamento al 2° piano e dell'autorimessa al piano seminterrato oggetto di perizia

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito all'interno di un Palazzina isolata costituita da piano seminterrato e n. 3 piani fuori terra per un complessivo di n. 6 unità immobiliari (autorimesse al piano interrato e n. 2 appartamenti per ciascun piano), la cui costruzione risale al 1976/1977 (data Inizio Lavori e Autorizzazione all'Abilità immobile); tale immobile non risulta soggetto a vincoli urbanistici ed architettonici, ed è collocato nella zona centrale del Comune di Capriolo.

Il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta essere a tipologia di "Palazzina" isolata, costituita da n. 6 appartamenti (2 appartamenti per ciascun piano fuori terra) e da autorimesse e ripostigli esclusivi al piano seminterrato, il tutto circondato da corte esclusiva. La palazzina ha ingresso carrabile e un primo cancellino pedonale con accesso da Via Zocche al civico n. 8, un secondo cancellino pedonale insiste invece direttamente su Via Domenico Scarlatti.

Il fabbricato risulta nel suo complesso esternamente rifinito con intonaco colorato, con un grado di manutenzione discreto. La copertura è a falde inclinate con gronda in cemento armato, manto di copertura in tegole. Le murature perimetrali sono in laterizio portante di spessore 25/30 cm circa. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle. Le finestre e le portefinestre hanno



davanzali in Botticino, la scala comune risulta con finiture in parte di botticino (rampanti) e in parte di ceramica (pianerottoli).



Figura 06: Particolare ingresso carrabile da Via Zocche



Figura 07: Particolare ingresso pedonale da Via Zocche



Figura 08: Particolare ingresso pedonale da Via D. Zocche



Figura 09: Particolare corsello comune per accesso autorimesse al seminterrato



Figura 10: Particolare finiture vano scala comune



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di appartamento quadrilocale posto al piano secondo, di superficie commerciale complessiva di circa 63,13 mq e autorimessa esclusiva al piano seminterrato di superficie commerciale di circa 10,27 mq, per una superficie commerciale totale pari a circa 73,40 mq.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "discreto".

L'appartamento al secondo piano è composto da:

- ingresso dal vano scala comune diretto su soggiorno, cucina e disimpegno zona notte;
- cucina separata con portafinestra in lato est, che porta al balcone esclusivo per la cucina con affaccio su corte comune ad area a verde;
- soggiorno separato con portafinestra in lato ovest, che porta al balcone collegato anche alla camera matrimoniale, con affaccio sul corsello comune;
- un disimpegno (zona notte) che porta alle due camere ed al bagno;
- una camera matrimoniale con portafinestra in lato ovest;
- una seconda camera con finestra in lato sud;
- bagno con finestra in lato sud.

L'appartamento ($H_{interna} = 2,70$ m) è dotato di pavimenti in ceramica, solai piani in latero-cemento (sottotetto non accessibile) e serramenti interni in legno con vetrocamera di discreta fattura; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è con caldaia autonoma e riscaldamento con termosifoni in acciaio; l'impianto è collegato alla rete di distribuzione pubblica.



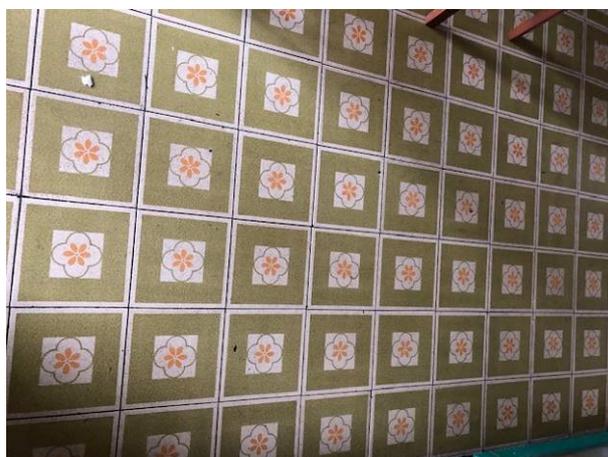
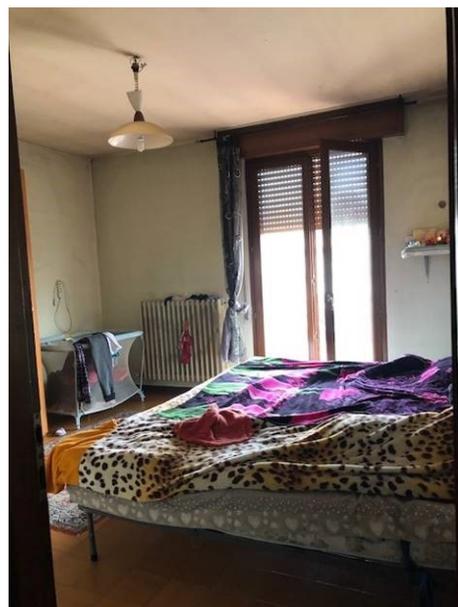


Figura 11: Interni dell'appartamento e particolari delle finiture – stato di fatto



Al piano seminterrato il locale accessorio risulta costituito da:

- un locale principale accessibile dal corsello comune in lato ovest adibito ad autorimessa, con apertura dotata di saracinesca avvolgibile in metallo e finestra per l'aerazione naturale;
- un piccolo bagno di servizio costituito da un lavandino direttamente accessibile dal locale principale costituente l'autorimessa.

Il locale accessorio adibito ad autorimessa risulta avere pavimentazione in battuto di cemento, mentre il piccolo bagno di servizio risulta dotato di pavimenti in ceramica, entrambi hanno solai piani in latero-cemento ($H_{\text{interna autorimessa}} = 2,20\text{m}$; $H_{\text{interna bagno}} = 2,05\text{m}$) e dotati dei soli impianti elettrico e sanitario.



Figura 12: Interni dell'autorimessa e del piccolo bagno di servizio al seminterrato – stato di fatto



Figura 13: Particolare apertura autorimessa dotata di saracinesca avvolgibile – stato di fatto



La corte comune è costituita in lati est e nord da area a verde e in lati ovest e sud da area pavimentata in battuto di cemento dotata di sistema di raccolta delle acque meteorologiche ed adibita a corsello/area di manovra e/o accesso alle autorimesse.



Figura 14: corte comune in lati est e nord costituita da area a verde – stato di fatto



Figura 15: corte comune in lati ovest e sud costituita da corsello/area di manovra e/o accesso alle autorimesse – stato di fatto



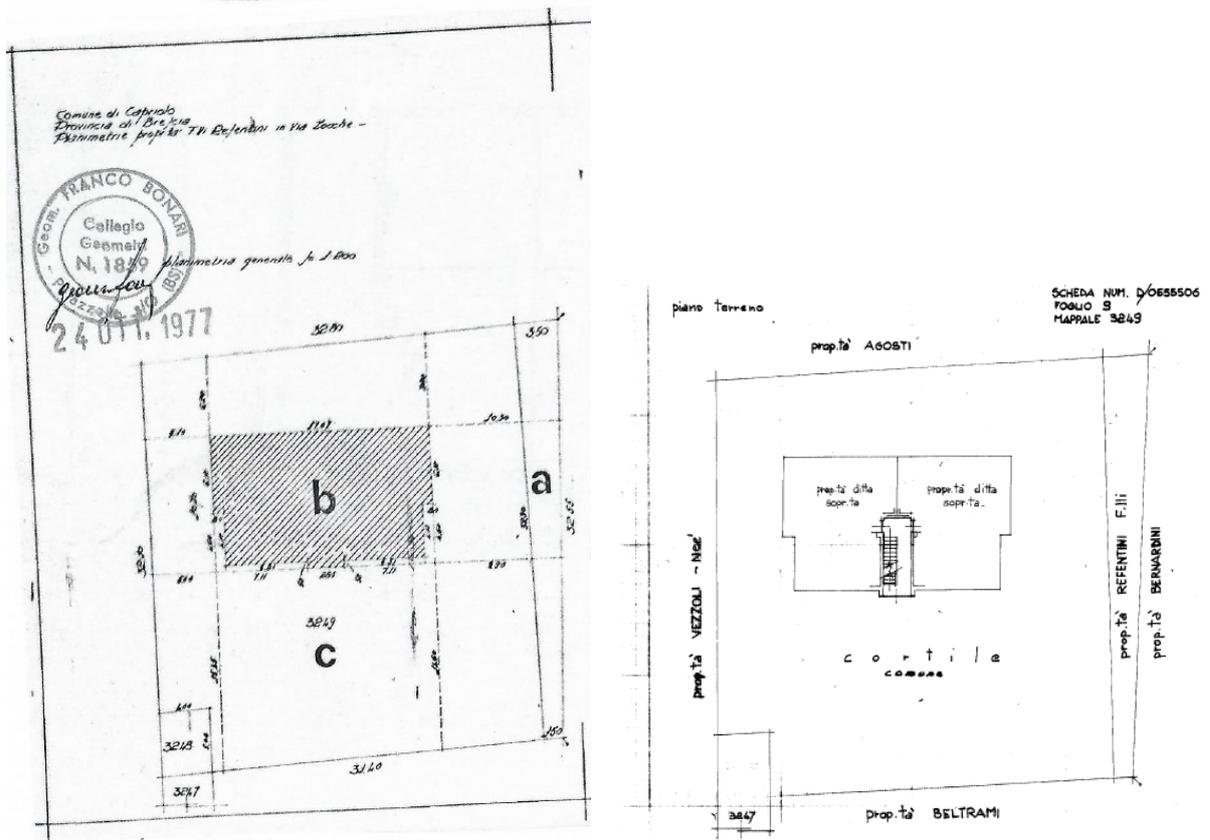


Figura 16: planimetria immobiliare agli atti rispettivamente presso Comune di Capriolo e presso il Catasto

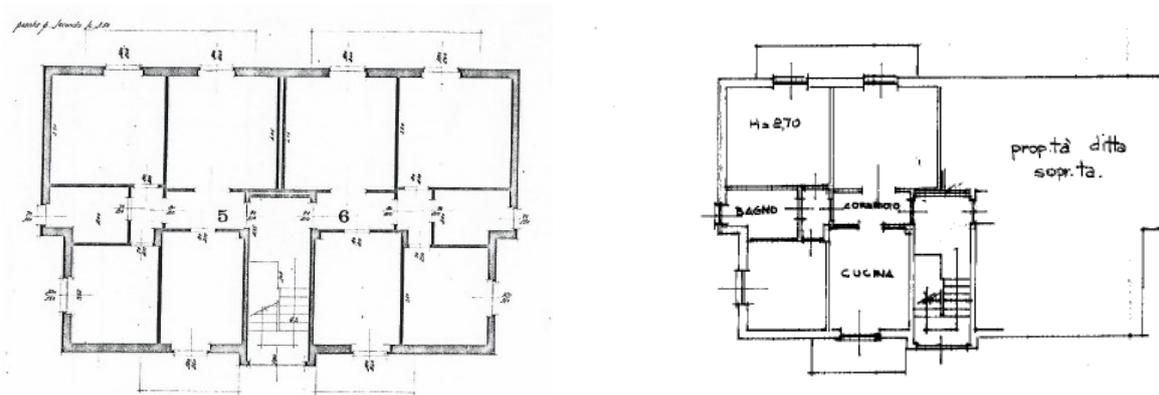


Figura 17: appartamento al piano secondo agli atti rispettivamente presso Comune di Capriolo e presso il Catasto



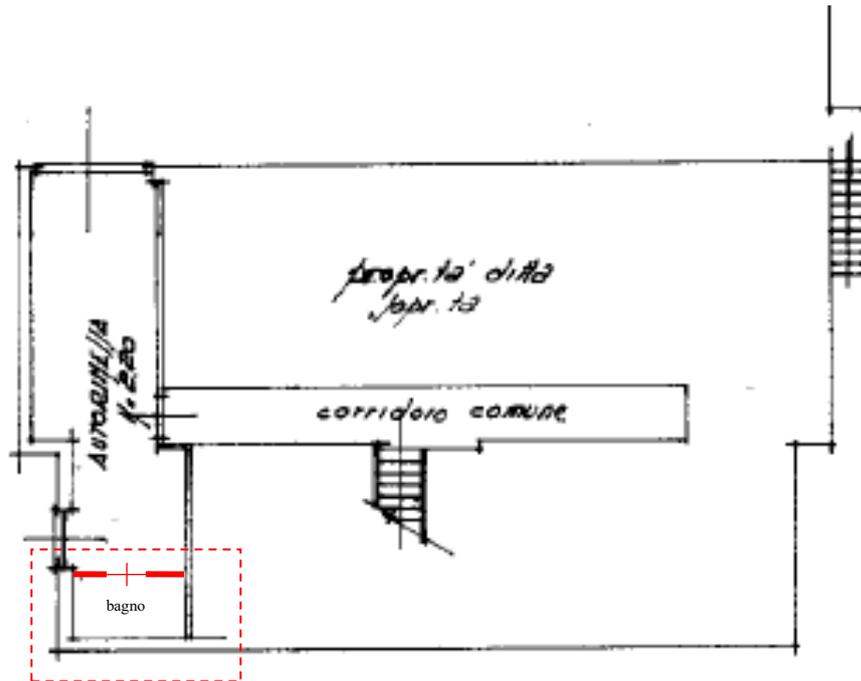


Figura 18: autorimessa al piano seminterrato – scheda catastale; evidenziate le difformità

L'immobile sopra elencato è intestato a:

-

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

Appartamento:

- Est: affaccio corte comune adibita ad area a verde;
- Sud: affaccio corte comune adibita a corsello;
- Ovest: affaccio corte comune adibita a corsello / area di manovra;
- Nord: affaccio vano scala comune e altra proprietà.

Autorimessa/bagno di servizio:

- Est: affaccio corte comune adibita ad area a verde;
- Sud: affaccio corte comune adibita a corsello;
- Ovest: affaccio corte comune adibita a corsello / area di manovra;
- Nord: affaccio corridoio seminterrato comune e altre proprietà.



Consistenza:

Sono stati eseguiti sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Per il confronto riguardante la conformità edilizia presso il Comune di Capriolo (BS) è stata reperita la seguente documentazione (Allegato 2):

- Richiesta Autorizzazione costruzione del 04.08.76 (sig. BONARI EMILIO) con rispettiva Licenza di Costruzione n.504-89-76 prot. 3054 del 18.08.76;
- Richiesta di Voltura da BONARI EMILIO a F.LLI REFENTINI del 12.08.76, Richiesta di Variante del 05.11.76 (F.LLI REFENTINI) con rispettiva Concessione alla Variante del 22.12.76;
- Richiesta realizzazione della recinzione del 31.05.77 con rispettiva Concessione realizzazione recinzione del 24.02.78;
- Richiesta Agibilità del 19.10.77 / Collaudo Statico del 10.05.77 e rispettiva Autorizzazione Agibilità del 28.10.77.

Dal confronto riguardante la conformità catastale e la conformità edilizia con lo stato dei luoghi emerge una difformità al piano seminterrato per la presenza del bagno di servizio ricavato in testata al locale autorimessa mediante la realizzazione di un tavolato interno e non indicato né nelle pratiche edilizie (1976/1977) e neppure nelle schede catastali del 1977, probabilmente realizzato in un secondo momento rispetto all'origine dell'immobile.

Criterio di misurazione:

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

Per i **locali principali** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Per i **locali secondari/accessori** si applicherà un fattore correttivo, in particolare:



- per i **portici, logge e balconi** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **autorimesse** si computerà il 45% della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Calcolo delle superfici di proprietà:

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

PIANO SECONDO

– Ingresso	3,70 mq
– Soggiorno di superficie utile di circa:	16,04 mq;
– Cucina di superficie utile di circa:	11,66 mq;
– Disimpegno di superficie utile di circa:	2,57 mq;
– Camera matrimoniale di superficie utile di circa:	16,06 mq;
– Camera singola di superficie utile di circa:	11,12 mq;
– Bagno di superficie utile di circa:	4,91 mq;
– Balcone cucina di superficie totale utile di circa:	4,40mq;
– Balcone soggiorno/camera matr. di superficie totale utile di circa:	4,36 mq;

PIANO SEMINTERRATO INTERRATO

– Autorimessa di superficie totale utile di circa:	20,37 mq;
– Bagno di servizio di superficie utile di circa:	2,45 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
Appartamento					
Locali di abitazione	S.E.L.	60,06	100%	100%	60,06
Balconi	S.E.L.	8,76	35%	100%	3,07
Autorimessa + bagno servizio	S.E.L.	22,82	45%	100%	10,27
Superficie Commerciale TOTALE mq					73,40



Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:

- Riscaldamento Presente Assente
 Se presente: Centralizzato Autonomo
 Alimentazione: Metano Gpl Olio combustibile
 Pompe di calore Biocombustibili
 Elementi radianti: Pavimento termosifoni
- Condizionamento: Presente (solo predisposizione) Assente
- Solare termico: Presente (solo predisposizione) Assente
- Elettrico: Presente Assente
- Idraulico: Presente Assente
- Bagno: composto da: W.c. Lavabo Bidet vasca

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato di manutenzione è risultato:

- Minimo Medio Massimo

Classe energetica:

- Classe energetica desunta dall'ACE (Classe Energetica G – vedasi APE allegato al Contatto d'affitto).
- Non desumibile/assente
- Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'ACE.

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica (ceramica anni 70), così come il rivestimento dei bagni, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti sono con intonaco al civile e tinteggiate, i serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di tapparelle. Le porte interne sono in legno



e vetro, il portoncino è semiblindato. L'appartamento è già stato abitato, ma risulta in discreto stato di conservazione.

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Titoli autorizzativi esaminati:

Come già evidenziato per il confronto riguardante la conformità edilizia presso il Comune di Capriolo (BS) è stata reperita la seguente documentazione (Allegato 2):

- Richiesta Autorizzazione costruzione del 04.08.76 (sig. BONARI EMILIO) con rispettiva Licenza di Costruzione n.504-89-76 prot. 3054 del 18.08.76;
- Richiesta di Voltura da BONARI EMILIO a F.LLI REFENTINI del 12.08.76, Richiesta di Variante del 05.11.76 (F.LLI REFENTINI) con rispettiva Concessione alla Variante del 22.12.76;
- Richiesta realizzazione della recinzione del 31.05.77 con rispettiva Concessione realizzazione recinzione del 24.02.78;
- Richiesta Agibilità del 19.10.77 / Collaudo Statico del 10.05.77 e rispettiva Autorizzazione Agibilità del 28.10.77.

Risultano non conformi rispetto alla concessione rilasciata:

- Al seminterrato la presenza del bagno di servizio ricavato in testata al locale autorimessa mediante la realizzazione di un tavolato interno e non indicato né nelle pratiche edilizie (1976/1977) e neppure nelle schede catastali del 1977.

Tale difformità risulta anche evidenziata nella pianta riportata in: *“Figura 18: autorimessa al piano seminterrato – scheda catastale; evidenziate le difformità”* sopra riportata.

Trattandosi di sole opere interne, sanabili in quanto consentite dallo strumento urbanistico vigente e trattandosi di un bagno di servizio (h= 2,05 m), le difformità risultano sanabili con presentazione di una



SCIA in sanatoria, con pagamento della sola sanzione amministrativa, pari a circa 500,00 €. Le spese tecniche sono stimabili in 500,00 €.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: ☒ Vigente ☐ Adottato

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T. (modifica 2014), approvato con Delibera del Consiglio Comunale 35 del 19-12-2013 come segue:

ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi

Tale destinazione urbanistica è visibile nell'estratto del P.G.T. vigente sotto riportato:



Sistema residenziale			
.....	ZONA NAF - nuclei di antica formazione		
	ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi		ZONA R1 - lotti liberi
	ZONA R2 - ambiti prevalentemente residenziali estensivi		ZONA R2 - lotti liberi
	ZONA R3 - ambiti prevalentemente residenziali radi		ZONA R3 - lotti liberi
	ZONA R4 - ambiti prevalentemente residenziali sottoposti a pianificazione attuativa vigente		
	ZONA R5 - ambiti produttivi di riconversione residenziale		

Figura 19: Estratto PGT modifica 2014: Tavola n. T.01.pr: ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi



Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No (Zona di rispetto delle captazioni ad uso idro potabile)

Vincoli paesaggistici: Si No



Sistema dei vincoli

-  classi di fattibilità geologica 4
-  rispetto cimiteriale
-  rispetto stradale
-  corridoio di salvaguardia per viabilità di progetto
-  rispetto captazione acque
-  rispetto ferroviario
-  rispetto elettrodotti alta tensione
-  varchi di supporto alla rete ecologica

Ambiti di trasformazione da Documento di Piano

-  ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
-  ambiti di trasformazione a destinazione produttiva
-  ambiti di trasformazione a destinazione commerciale-direzionale
-  ambiti di trasformazione a destinazione servizi pubblici

Attiva Windows
Passa a Impostazioni per attivare Windows.

Figura 20: Estratto PGT modifica 2014: Tavola n. T.01.pr: ZONA R1 - ambiti prevalentemente residenziali intensivi – INDIVIDUAZIONE VINCOLI



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale.

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi per quanto riguarda la presenza di opere interne al piano seminterrato sanabili.

3.2 Rispondenza catastale

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 08/02/2019.

Si allegano, le schede catastale, le visure per immobile e le visure storiche e ipocastali (Allegato 1).

Da quanto emerge dal sopralluogo effettuato e dai documenti agli Atti reperiti si evidenzia la presenza di una difformità nel piano interrato, in quanto non presente nella scheda il bagno di servizio ricavato in testata al locale autorimessa mediante la realizzazione di un tavolato interno.

Una volta effettuata la SCIA in sanatoria la sistemazione sotto il profilo catastale comporterà la redazione di n. 2 nuove schede catastali per il seminterrato (autorimessa + bagno di servizio) è quantificato in circa 800,00 €.

Pertanto l'immobile oggetto di Perizia risulta non conforme sotto il profilo catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità

Alla data del 30/03/2019 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

In data 06.03.2019 è stata svolta dal sottoscritto la visita per effettuare il sopralluogo completo presso l'immobile in oggetto. Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta occupato da terzi affittuari.

Pertanto come è stato possibile constatare, l'immobile risulta:

- Libero Occupato

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente

Come evidenziato precedentemente le opere interne al seminterrato realizzate senza permesso, non hanno apportato modifiche alle destinazioni urbanistiche ammesse, esse sono da ritenersi sanabili, in quanto consentite dallo strumento urbanistico vigente. Le difformità risultano sanabili con presentazione di una SCIA in sanatoria, con pagamento della sola sanzione amministrativa, pari a circa 500,00 €. Le spese tecniche sono stimabili in 500,00 €.

Oneri inerenti la non regolarità catastale:

Il costo della stesura e registrazione delle due schede (autorimessa + bagno) è quantificato in circa 800,00 €

Vincoli connessi al carattere storico-artistico:

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2007 - Registro Particolare 31781 Registro Generale 54998
Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134294/12297 del 04/10/2007



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAPRIOLO(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2007 - Registro Particolare 13845 Registro Generale 54999

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 134295/12298 del 04/10/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in CAPRIOLO(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2018 - Registro Particolare 31062 Registro Generale 48902

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP Repertorio 9082/2018 del 14/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAPRIOLO(BS)

Nota disponibile in formato elettronico



7. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Basi del valore:

Il più probabile **valore di mercato** 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Assunzioni e condizioni limitative:

Nessuna.

Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore.

Provincia: BRESCIA
Comune: CAPRIOLO
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,2	4,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	3,8	4,9	N
Autorimesse	NORMALE	650	790	L	2,4	3	N
Box	NORMALE	720	870	L	2,5	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	610	L	1,7	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	430	L	1,3	1,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450	L	3,6	4,6	N

Figura 21: Tabella desunta dal sito dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)



8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, delle opere edili ed impiantistiche di cui è necessario provvedere al completamento, delle difformità edilizie evidenziate per le quali risulta necessario provvedere alla sanatoria o al ripristino dei luoghi, della necessità di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	73,40 mq
Valore di libero mercato unitario:	1.200,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo:	€ 88.080,00
Deduzione per sistemazione non conformità:	€ 1.800,00
Valore di realizzo:	€ 86.280,00
Arrotondando si ottiene:	€ 85.000,00

VALORE DI REALIZZO STIMATO: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta Ing. Maria Angela Marinoni con studio in Pompiano (BS), Via Ortaglia n.7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3128, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- di non aver agito in conflitto di interesse
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate



MARIA ANGELA MARINONI
INGEGNERE

- non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- ha ispezionato di persona la proprietà
- nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

data Rapporto di Valutazione: 15/04/2019

In fede

Il Tecnico

Ing. Maria Angela Marinoni

Timbro e firma:



Allegato 1: Identificativi e schede catastali;

Allegato 2: Licenze Edilizie Comune di Capriolo (BS) (Richiesta Autorizzazione costruzione del 04.08.76 (sig. BONARI EMILIO) con rispettiva Licenza di Costruzione n.504-89-76 prot. 3054 del 18.08.76 – Richiesta di Voltura da BONARI EMILIO a F.LLI REFENTINI del 12.08.76, Richiesta di Variante del 05.11.76 (F.LLI REFENTINI) con rispettiva Concessione alla Variante del 22.12.76 - Richiesta realizzazione della recinzione del 31.05.77 con rispettiva Concessione realizzazione recinzione del 24.02.78 - Richiesta Agibilità del 19.10.77 / Collaudo Statico del 10.05.77 e rispettiva Autorizzazione Agibilità del 28.10.77).

Allegato 3: Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato il 30/01/2016 al n. 00443-serie 3T presso Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di CHIARI (con relativa APE allegata).

