

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. 67/2019

Giudice

DOTT. SSA ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA

Creditore procedente

DOBANK S.P.A.

Con sede legale in Piazzetta Monte, 1 – VERONA

C.F. 00390840239

P.iva 02659940239

Rappresentato dall'Avvocato

CARMELA NICOSIA

Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 31 - 25122 Brescia

Tel. 030.40071 e fax 030.2809028

Pec: carmela.nicosia@brescia.pecavvocati.it

Esecutati



Esperto incaricato

ARCH. SILVIA LORENZINI

Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21

25128 Brescia

Tel 030.3756398

E mail: silvialorenzini@studiometroquadro.it

Pec: silvia.lorenzini@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1743

Timbro e firma




Date

Nomina dell'esperto	02/07/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08/07/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	04/11/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	04/12/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO:

Descrizione sintetica	appartamento con cantina e autorimessa	
Ubicazione	via X Giornate - 25 – Dello (Brescia)	
Identificativi catastali	Sez. NCT , foglio 8 , particella 295 , subalterno 5 , categoria A/2 , classe 5 , consistenza 4 vani, piano 1-S1 , rendita euro 237,57 (appartamento) ; Sez. NCT , foglio 8 , particella 295 , subalterno 15 , categoria C/6 , classe 4 , consistenza 12 mq., piano S1 , rendita euro 19,83 (autorimessa) .	
Quota di proprietà		
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE		€. 61.200,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta		€. 50.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni fanno parte di una palazzina residenziale e consistono in un appartamento trilocale ubicato a piano primo, con cantina e autorimessa a piano seminterrato. Le condizioni manutentive sono mediocri. Le unità immobiliari sono site in via X Giornate 25, nelle vicinanze dei principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Dello. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale.

Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una discreta commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
--	-----------------------------	--

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09.06.2005 al n. 107389/12603 del repertorio del Notaio Cisotto Gianluigi di Brescia, iscritta a Brescia il 24.06.2005 al n. 33319/8204 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna c.f. 12931320159, somma iscritta €. 115.000,00 somma capitale €. 230.000,00, durata 25 anni, contro il [REDACTED] [REDACTED] gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia del 14.01.2019 repertorio n. 14974, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 23.05.2019 ai nn. 22963/14449, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma c.f.00348170101, contro il signor [REDACTED] [REDACTED] gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente.....	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 02.07.2019 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 08.07.2019 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ho accettato l'incarico e prestato il giuramento;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 08.07.2019 e 09.07.2019 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Il sopralluogo è stato fissato per il 23.07.2019 ma non è stato possibile accedere ai locali perché non era presente nessuno;
- In data 30.07.2019 venivano effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione e per definire l'iter autorizzativo per sanare le difformità rilevate.
- E' stato effettuato l'accesso all'Agenzia delle Entrate di Verolanuova per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti d'affitto registrati;
- In data 09.09.2019 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione quale custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V s.r.l. di Brescia;
- In data 20.09.2019 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositata presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- Il sopralluogo presso gli immobili in Dello è stato effettuato il 30.09.2019.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

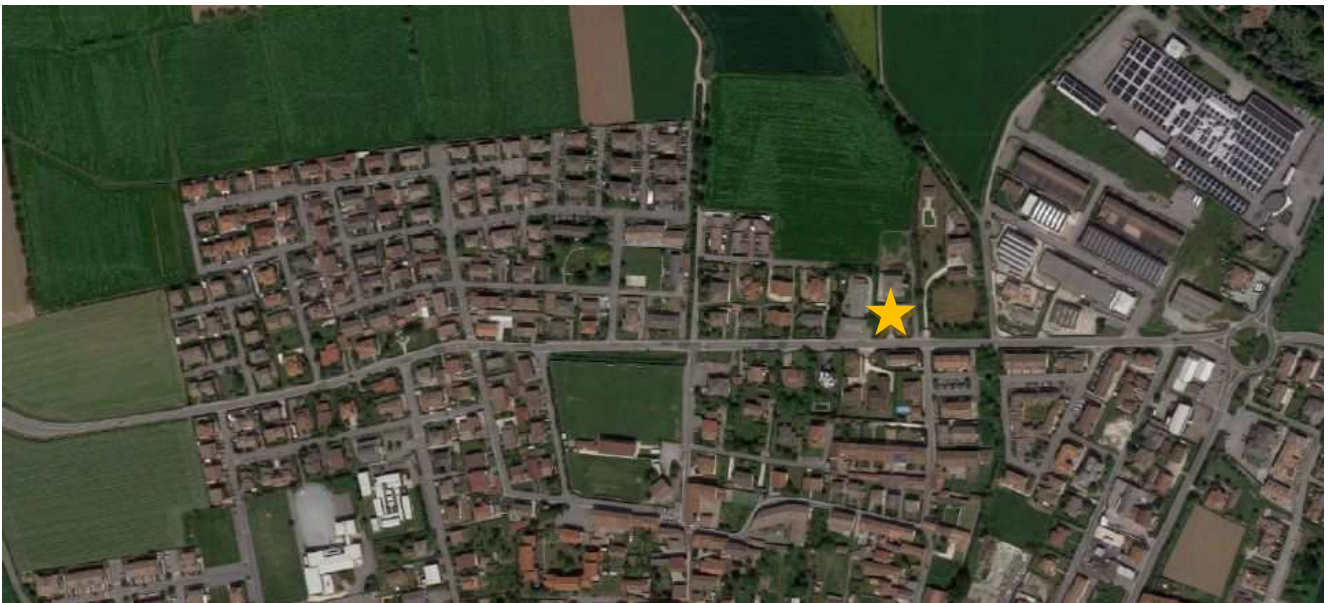
Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Dello
- Frazione //
- Località //
- Quartiere //
- Via X Giornate
- Civico n. 25

Zona

Dello è un Comune del territorio a sud della Provincia di Brescia da cui dista circa 25 Km. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia tramite la strada provinciale 9, 19 e la tangenziale ovest, viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico. Il territorio comunale è interamente pianeggiante ed è attraversato dal fiume Mella. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona prevalentemente residenziale, ai limiti dell'area agricola, a breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni buone.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con cantina di pertinenza e autorimessa esclusiva.

Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte di una palazzina residenziale composta da otto appartamenti che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, distribuiti da vano scala interno comune. Gli accessi pedonale e carroia avvengono da cancelli separati su via X Giornate. L'edificio è in condizioni discrete.



Tipologia edilizia unità immobiliari

Il trilocale è sito al primo piano di un edificio dalle caratteristiche economico-popolari. L'appartamento ha una buona esposizione in quanto ha due affacci sull'esterno ed è accessibile da vano scala comune. La cantina di pertinenza e l'autorimessa di proprietà sono situate nel seminterrato, raggiungibili dallo stesso vano scala o da rampa carraia e cortile comuni.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è a falde inclinate con struttura in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio, intonacate e tinteggiate. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro camera, protetti da zanzariere ed ante esterne in legno. Le ringhiere dei balconi sono in ferro a disegno semplice. La pavimentazione dei camminamenti esterni è in piastrelle, quella della corte comune e della rampa carraia è in cemento battuto. La palazzina è circondata da giardino comune a prato; il lotto è delimitato da muretto di cinta in cemento con soprastante ringhiera in ferro a disegno semplice.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 54,22 mq. circa a cui si aggiunge un balcone di superficie pari a 10 mq. circa.

La cantina interrata ha superficie netta pari a circa 5,50 mq., misurazione poco attendibile perché il locale è ingombro di oggetti.

L'autorimessa ha superficie netta pari a circa 14,68 mq.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento, a cui si accede da vano scala comune, è costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura (s.u. 20,12 mq. circa), un disbrigo (s.u. 2,82 mq. circa), un bagno (s.u. 5,25 mq. circa), una camera matrimoniale (s.u. 14 mq. circa), una camera singola (s.u. 12,03 mq.) e un balcone (s.u. 10 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati. La cantina a piano seminterrato (5,50 mq. circa) è accessibile da vano scala comune tramite disbrigo comune. L'autorimessa a piano seminterrato (14,68 mq. circa) è accessibile da scivolo e dal cortile comune oppure da corridoio comune interno.

Confini

L'appartamento confina a nord con vano scala comune; ad est e a sud con corte comune; ad ovest con altra unità immobiliare a muro comune divisorio. La cantina confina a nord con vano scala comune; ad est e a sud con altra proprietà a muro comune divisorio; ad ovest con disbrigo comune. L'autorimessa confina a nord con cortile comune; ad est con disimpegno comune; ad ovest con altra unità immobiliare a muro comune divisorio.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 30/09/2019 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | X Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| X SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale			
Appartamento	m ²	65.00	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Cantina	m ²	6.50	35 %
Balcone	m ²	10.00	35 %
Autorimessa	m ²	18.11	50 %
<u>Superficie commerciale</u>	m²	79,82	



Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**APPARTAMENTO**

Piano: primo

Ascensore: assente

Servizi: 1 servizio igienico

Riscaldamento: autonomo con caldaia.

Condizionamento: assente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: discreta

Manutenzione del bene: mediocre

Classe energetica: assente

Esposizione: buona

Panoramicità dell'immobile: buona

Funzionalità: buona

Finiture: discrete

I beni da valutare sono siti in via X Giornate 25 a Dello, zona a carattere prevalentemente residenziale ai limiti dell'area agricola; consistono in un appartamento con cantina di pertinenza ed un'autorimessa di proprietà.

L'appartamento è collocato a piano primo di una palazzina dalle caratteristiche molto semplici, ma in discrete condizioni, articolata su due piani fuori terra; nel seminterrato sono presenti la cantina e l'autorimessa. All'abitazione si accede dal vano scala comune. La zona giorno si compone di un ingresso direttamente nel soggiorno con angolo cottura, attraverso un disbrigo si raggiunge la zona notte costituita da una camera singola, da una camera matrimoniale e un bagno. Tutti i locali sono finestrati; dal soggiorno si accede al balcone. L'altezza interna degli ambienti è 2.70 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; il pavimento è in ceramica; il bagno e la zona cottura sono rivestiti in ceramica. Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca), con la lavatrice.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da zanzariere ed ante esterne in legno. Le porte interne sono in legno tamburate. Per accedere all'appartamento, il custode giudiziario con l'ausilio del fabbro ha dovuto smontare il pannello laminato interno della porta blindata e sostituirla con un lucchetto.

Presente l'impianto a gas a servizio della caldaia e del piano cottura, con foro di ventilazione permanente in cucina. Gli elementi radianti sono in alluminio.

Presente impianto elettrico e citofonico.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti perché le utenze non sono attive.

L'appartamento risulta arredato e ingombro di oggetti vari.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è mediocre, sono stati rilevati segni di umidità in vari punti dell'appartamento per mancanza di aerazione dei locali, l'appartamento è disabitato e chiuso da tempo; l'anta esterna della porta finestra della cucina è rotta.

La cantina di pertinenza è collocata al piano seminterrato, accessibile mediante disimpegno e vano scala comune. Non è un locale finestrato, la porta d'ingresso è in ferro. L'altezza interna è 2.40 m. Le pareti in poroton non sono intonacate, il soffitto in lastre prefabbricate tipo predalles non è intonacato. Il pavimento è in battuto di cemento. Presente impianto elettrico esterno. La cantina è ingombra di oggetti vari.

Lo stato di manutenzione della cantina è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

L'autorimessa è a piano seminterrato e è accessibile da disimpegno e vano scala comune interni oppure dal corsello comune tramite scivolo esterni. La porta d'ingresso è in ferro, presente basculante non elettrificata in



ferro. L'altezza interna è 2.40 m. Le pareti in poroton non sono intonacate, il soffitto in lastre prefabbricate tipo predalles non è intonacato. Il pavimento è in battuto di cemento. Presente impianto elettrico esterno. All'interno del box è parcheggiata un'automobile senza targa.

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

A piano seminterrato sono presenti porte tagliafuoco per compartimentare gli ambienti.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Edificato nel 1997-1998.

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione edilizia onerosa n.175 Protocollo n.3829 prat. n.356/97 del 22.11.1997.
- Denuncia opere in c.a. all'Ufficio del Genio Civile di Brescia n.2145 del 26.05.1998.

Non è presente la richiesta di abitabilità.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Dello.
Data verifica urbanistica: 30.07.2019.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Dello:

- Tav.5 – Documento di Piano – Classi di sensibilità paesistica - scala 1:7.500 giugno 2012 - “Classe 3 = sensibilità media”;
- Tav.2a – Piano delle Regole – Rappresentazione cartografica. Uso del suolo - scala 1:2.000 giugno 2012 – B1 = Edilizia residenziale consolidata di completamento (art.20.1 NTA);
- Tav.3 – Piano delle Regole – Sviluppo edilizio contemporaneo tipologie edilizie - scala 1:5.000 giugno 2012 – Edifici plurifamigliari con giardino;
- Tav.1d – Cartografia di inquadramento. Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità delle acque sotterranee - scala 1:10.000 luglio 2012 – Soggiacenza acquifere 0-2. Classe di vulnerabilità A2 = Vulnerabilità alta (7);
- Tav.2 – Carta della pericolosità sismica locale - scala 1:10.000 luglio 2012 – Amplificazione litologica. Z4a_3 = Depositi alluvionali (ripiano del fluviale Wurm);
- Tav.4/A – Carta di sintesi - scala 1:5.000 luglio 2012 – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. 1.3=Aree di paleoalveo, generalmente appena ribassate rispetto le circostanti e aree a forte concentrazione di linee di deflusso (D4);
- Tav.5/A – Carta della fattibilità delle azioni di piano - scala 1:5.000 luglio 2012 – Parte in Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni; Parte in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni: 3A.

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | NO |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | NO |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici: | NO |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | SI' |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | NO |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la DIFFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi vi sono alcune difformità che consistono in:

- **ampliamento del balcone dell'appartamento: intervento identificato come modifica di prospetto che interessa anche il condominio in quanto la stessa modifica coinvolge anche l'unità immobiliare speculare al vano scala sullo stesso piano;**
- **posizione errata porta accesso della cantina di pertinenza: intervento identificato come opere interne.**

Sono state individuate altre difformità che riguardano le parti comuni dell'edificio, sia modifiche di prospetto sia opere interne, che al momento però non sono quantificabili perché coinvolgono anche le altre proprietà del condominio.

L'aggiudicatario per regolarizzare i propri illeciti non potrà prescindere da quelli che interessano le parti comuni, quindi sarà costretto necessariamente in accordo con gli altri condomini, a presentare una SCIA onerosa in sanatoria sostitutiva del Permesso di Costruire. L'oblazione sarà quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello sulla base della Tabella Ministeriale per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per interventi residenziali (L.10 del 28.1.77, Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801). L'importo sarà poi ripartito tra i condomini.

I costi di un professionista per la pratica in sanatoria si ipotizzano in € 1.500,00 più oneri di legge.

Timbro e firma



Silvia Lorenzini



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Dello** (cod. D270), via X Giornate n.25, nella sezione urbana **NCT**, al foglio **8**, particella **295**, subalterno **5**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **4** vani, piano **1-S1**, rendita euro **237,57**.

Provenienza:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 protocollo n.BS0270094 in atti dal 21/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA derivante da AGGIORNAMENTO ANSC (n.134826.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 protocollo n.BS0079868 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.32534.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2002 protocollo n.158774 in atti dal 27/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7713.1/2002)
- VARIAZIONE del 27/12/2000 protocollo n.334113 in atti dal 27/12/2000 DIVISIONE AREA URBANA-ABITAZIONI (n.20532.1/2000)

Deriva da foglio 8, particella 216, sub.4, area urbana, consistenza 1106 mq. in forza di VARIAZIONE del 13/10/1997 STRALCIO PARTE COMUNE in atti dal 13/10/1997 (n.H00793.1/1997);

Deriva da tipo P, protocollo 5804, anno 1994 in forza di VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA prot.5804 del 15/04/94 (n.H00793/1997).

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Dello** (cod. D270), via X Giornate n.25, nella sezione urbana **NCT**, al foglio **8**, particella **295**, subalterno **15**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **12** mq., piano **S1**, rendita euro **19,83**.

Provenienza:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2015 protocollo n.BS0270104 in atti dal 21/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA derivante da AGGIORNAMENTO ANSC (n.134836.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 protocollo n.BS0079938 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.32603.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2002 protocollo n.158774 in atti dal 27/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7713.1/2002)
- VARIAZIONE del 27/12/2000 protocollo n.334113 in atti dal 27/12/2000 DIVISIONE AREA URBANA-ABITAZIONI (n.20532.1/2000)

Deriva da foglio 8, particella 216, sub.4, area urbana, consistenza 1106 mq. in forza di VARIAZIONE del 13/10/1997 STRALCIO PARTE COMUNE in atti dal 13/10/1997 (n.H00793.1/1997);

Deriva da tipo P, protocollo 5804, anno 1994 in forza di VARIAZIONE del 13/10/1997 in atti dal 13/10/1997 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA prot.5804 del 15/04/94 (n.H00793/1997).

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 08.07.2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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 CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITA' della planimetria catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate in catasto che consistono in:

- **ampliamento del balcone dell'appartamento e la riduzione del vano scala comune;**
- **consistenza inferiore della cantina (la misurazione delle dimensioni reali non è stata precisa a causa della presenza di oggetti ingombranti il locale).**

Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tale difformità prima della vendita. La pratica di variazione catastale potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

In forza dell'atto di compravendita del 9.06.2005 n.107388/12602 di repertorio del Notaio Cisotto Gianluigi, trascritto a Brescia il 24.06.2005 ai nn.33318/19699, l'IMMOBILIARE DANY S.R.L. con sede a Rezzato (BS), c.f. 03484160175, vendeva al [REDACTED]

[REDACTED] i beni censiti al NCT del Comune di Dello, foglio 8, part.295, sub.5, cat. A/2 e foglio 8, part.295, sub.15, cat. C/6, compresa una quota proporzionale di diritti condominiali.

All'IMMOBILIARE DANY S.R.L. gli immobili pervennero per atto di compravendita del 25.01.2001 n.24229/8605 di repertorio del Notaio Garioni Aldo, trascritto il 31.01.2001 ai nn.4031/2731 da potere di EDIL MELLA S.R.L. con sede in Dello (BS), c.f.01620950988.

All'EDIL MELLA S.R.L. gli immobili, già sez. NCT Fg.8 part.216/4, pervennero per atto di compravendita del 20.10.1997 n.93251/6736 di repertorio del Notaio Mondello Manuela, trascritto il 30.10.1997 ai nn.32941/22199 da potere del signor Pea Claudio, nato a Brescia il 26/02/1966, c.f.PEACLD66B26B157A e della signora Lazzari Angela, nata a Brescia il 15/07/1966, c.f.LZZNGL66L55B157B.

X Quota di proprietà: [REDACTED] in piena ed esclusiva proprietà (hanno contratto matrimonio il [REDACTED]).

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X LIBERO e non esistono contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate (vedi lettera Agenzia Entrate)

- Usufrutto
- Nuda proprietà



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

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte del Condominio Palazzina DOMENICA quindi sui beni gravano, da regolamento condominiale, le spese dovute in base ai millesimi attribuiti alle unità immobiliari stesse; il futuro acquirente dovrà anche rispettare la normativa in materia condominiale e il regolamento di condominio.

L'amministratore pro tempore in carica geom. Livio Bignetti (Gestioni Immobiliari - Studio L.B. di Livio Bignetti – via Mazzini 146 – San Paolo Bs) ha comunicato che gli esecutati alla data del 16/09/2019 risultano morosi nei confronti del condominio di 2.476,61 euro, salvo conguaglio; inoltre le spese straordinarie per la realizzazione del collegamento della fognatura alla rete fognaria comunale ammontano a 1.875,00 euro circa (vedi lettera allegata).

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09.06.2005 al n. 107389/12603 del repertorio del Notaio Cisotto Gianluigi di Brescia, iscritta a Brescia il 24.06.2005 al n. 33319/8204 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna c.f. 12931320159, somma iscritta €. 115.000,00 somma capitale €. 230.000,00, durata 25 anni, contro il [redacted] [redacted] gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia del 14.01.2019 repertorio n. 14974, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 23.05.2019 ai nn. 22963/14449, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma c.f.00348170101, contro il [redacted] [redacted] gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno.



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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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.

X Si

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



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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

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

- Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2019), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (I sem. 2019) e il Borsino Immobiliare (ottobre 2019).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a OTTOBRE 2019.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).



In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	810,00 €/mq.	970,00 €/mq.	890,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	520,00 €/mq.	780,00 €/mq.	650,00 €/mq.
Borsino immobiliare	691,00 €/mq.	823,00 €/mq.	757,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			765,66 €/mq.
Deviazione standard			120,23 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
645,42 €/mq.	765,66 €/mq.	885,90 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **765,66 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il **valore in libero mercato delle unità immobiliari** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	80,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	765,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	61.200,00 € (sessantunomiladuecentoeuro/00)



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa al Foglio 8, Sezione NCT, particella 295:

- subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, piano 1-S1, rendita euro 237,57;
- subalterno 15, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., piano S1, rendita euro 19,83.
- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in € **61.200,00** diconsi **Euro sessantunomilanduecentoeuro/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **50.000,00** diconsi **Euro cinquantamilaeuro/00**.

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

1. SCIA onerosa in sanatoria sostitutiva del Permesso di Costruire; l'oblazione sarà quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello sulla base della Tabella Ministeriale per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per interventi residenziali (L.10 del 28.1.77, Prospetto art.11 D.M. 10.5.77 n°801). L'importo sarà poi ripartito tra i condomini.
2. I costi di un professionista per la pratica in sanatoria si ipotizzano in € 1.500,00 più oneri di legge.
3. Il costo per la presentazione della pratica di variazione catastale potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

NOTA BENE: alla data del 16/09/2019 l'esecutato risulta moroso nei confronti del condominio di 2.476,61 euro, salvo conguaglio; si aggiungono le spese straordinarie di 1.875,00 euro circa.



Silvia Lorenzini



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Silvia Lorenzini esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 621, 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 ne 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 e dalle 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28/10/2019



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Concessione edilizia onerosa n.175 Protocollo n.3829 prat. n.356/97 del 22.11.1997 + Denuncia opere in c.a. all'Ufficio del Genio Civile di Brescia n.2145 del 26.05.1998;
4. Visure catastali storiche;
5. Estratto mappa;
6. Planimetrie catastali;
7. Elenco sintetico delle formalità particella 216 sub.4,
8. Elenco sintetico delle formalità particella 295 sub.5;
9. Elenco sintetico delle formalità particella 295 sub. 15;
10. ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.10.1997 n.93251/6736 di repertorio del Notaio Mondello Manuela e NOTA di trascrizione del 30.10.1997 nn.32941/22199;
11. ATTO DI COMPRAVENDITA del 25.01.2001 n.24229/8605 di repertorio del Notaio Garioni Aldo e NOTA di trascrizione del 31.01.2001 nn.4031/2731;
12. ATTO DI COMPRAVENDITA del 9.06.2005 n.107388/12602 di repertorio del Notaio Cisotto Gianluigi e NOTA di trascrizione del 24.06.2005 nn.33318/19699;
13. Lettera Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Verolanuova del 23.10.2019;
14. Mail Studio L.B. di Livio Bignetti del 16/09/2019 con conteggio spese condominiali;
15. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 09.06.2005 al n. 107389/12603 del repertorio del Notaio Cisotto Gianluigi di Brescia e NOTA di trascrizione del 24.06.2005 n. 33319/8204;
16. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia del 14.01.2019 repertorio n. 14974 e NOTA di trascrizione del 23.05.2019 nn. 22963/14449,
17. Estratto per riassunto Atto di Matrimonio dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Dello del 9.07.2019;
18. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.

