

# 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° 548/ 2018**

Riunita alla procedura n° \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

### Anagrafica

Creditore procedente	
Rappresentato legalmente da	
Debitore esecutato	
Intervenuti alla data di stima (sopralluogo presso immobili) <b>Avvenuto il 12/11/2018</b>	
Esperto del giudice	<p>Nominativo: <b>Paolo Zizzi</b>  C.F.: <b>ZZZPLA77M13E716V</b>  Con sede a: <b>Desenzano del Garda</b>  in Via: <b>Viale E. Andreis 74</b> - Viale Cavour 38 (sede legale)  Tel.: <b>030/9127356</b>  Email: <b>info@studiozizzi.it</b>  Pec: <b>paolo.zizzi@geopec.it</b>  Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n° 5717  Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 353</p>

**Indice****Premessa (da pag. 1 a pag. 3)**

- Anagrafica
- Indice
- Date
- Identificazione e quantificazione dei lotti

**Relazione Tecnica ( da pag. 4 a pag. 18)**

- Inquadramento del lotto
- Audit documentale e due diligence
- Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente
- Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni
- 1. Inquadramento dell'immobile
- 2. Descrizione dell'unità immobiliare
- 3. Audit documentale e due diligence
- 4. Risposte ai quesiti del mandato
- 5. Analisi estimativa/stima degli immobili
- 6. Conclusioni e sintesi

**Allegato documentale**

- Verbale di sopralluogo
- Invio raccomandate
- Documentazione catastale (planimetrie e visure)
- Quotazioni e listini immobiliari
- Documento identità esecutato
- Autocertificazione residenza
- Certificato di matrimonio
- Rogito
- Concessioni edilizie/DIA
- Richieste di agibilità
- Certificato di destinazione urbanistica
- Convenzione
- Dichiarazione notarile
- Ispezione ipotecaria

**Allegato foto/immagini**

**Date**

Nomina dell'esperto	04/09/2018
Conferimento incarico di stima e giuramento	25/10/2018
Comunicazione alle parti dell'inizio attività peritali	26/10/2018
Richiesta accesso agli atti al Comune di Padenghe sul Garda	30/10/2018
Accesso alle planimetrie del Catasto	30/10/2018
Sopralluogo presso l'immobile	12/11/2018
Accesso agli atti in Comune	13/12/2018
Ispezione ipotecaria (Conservatoria)	11/02/2019
Incontro con tecnico comunale	12/02/2019
Richiesta di proroga	12/02/2019
Incontro con tecnico comunale	01/03/2019
Data consegna rapporto di valutazione	13/03/2019
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	13/03/2019

**Quantificazione dei lotti**

**La tipologia e le caratteristiche dei beni non permettono la creazioni di lotti differenti dal primo.**

## Inquadramento del lotto

Descrizione sintetica: **Abitazione su tre livelli sita a Padenghe sul Garda.**

Ubicazione: **Padenghe sul Garda, Via del Roccolo 33 – (Via Rovadella)**

Identificativi catastali: **Sezione NCT, Foglio 10, Particella 965, Subalterno 1-2**

Quota di proprietà superficiaria: **1/1**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Esiste una convenzione edilizia a favore del Comune di Padenghe sul Garda ed a carico della \_\_\_\_\_, proprietario antecedente all'esecutato. Sono stati costituiti dei diritti reali a favore di \_\_\_\_\_ e a \_\_\_\_\_. Essi sono stati realizzati a carico di \_\_\_\_\_, proprietario antecedente all'esecutato (vedasi provenienza dei beni a pag. 13). Oltre a questi, vi sono delle iscrizioni e trascrizioni riportate a pag. 5. Risultano vincoli con il Comune (riportati a pag. 11). Emergono anche irregolarità scaturite da diversi abusi.**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **458896,43 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **380600,00 €**

Giudizio sintetico della commerciabilità dell'immobile: **Valutando la congiuntura negativa attuale e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che l'immobile è difficilmente vendibile al valore di mercato. Sono però in atto segnali di ripresa che fanno ben sperare nella vendita del bene al prezzo di base d'asta attribuito.**

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	___ SI	X No	se No vedi pag. 12
Conformità catastale	___ SI	X No	se No vedi pag. 12
Conformità titolarità	X SI	___ No	se No vedi pag. ___

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X SI	___ No	se Si vedi pag. 13
Spese condominiali arretrate	___ SI	X No	se Si vedi pag. ___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X SI	___ No	se Si vedi pag. 12, 13 e 14
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X SI	___ No	se Si vedi pag. 13

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni****Iscrizioni/trascrizioni ipotecarie:**

- 1) ISCRIZIONE in data 22 Dicembre 2006 ai numeri 69785/16408  
Ipoteca volontaria
  
- 2) TRASCRIZIONE in data 29 Aprile 2015 ai numeri 13957/2224  
Ipoteca giudiziale
  
- 3) TRASCRIZIONE in data 30 Novembre 2017 ai numeri 53205/8577  
Ipoteca conc.amministrativa/riscossione
  
- 4) TRASCRIZIONE in data 30 Maggio 2018 ai numeri 23052/14896  
Pignoramento
  
- 5) CONVENZIONE in data 29 Gennaio 2001 ai numeri 3741/2575  
Convenzione edilizia  
emessa dal Segretario comunale a favore del Comune di Padenghe sul Garda ed a carico della
  
- 6) COSTITUZIONE in data 29 Settembre 2004 ai numeri 49427/30120  
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso  
a favore
  
- 7) COSTITUZIONE in data 26 Febbraio 2003 ai numeri 9960/6493  
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito  
a favore di



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

<b>X</b>	<b>Residenziale</b>
	Direzionale
	Commerciale
	Turistico- ricettivo
	Industriale
	Artigianale
	Terziario

**Tipologia immobiliare**

	Terreno
<b>X</b>	<b>Fabbricato</b>
	Nuovo
	Ristrutturato
	Seminuovo
	<b>X</b> <b>Usato</b>
	Rudere
<b>X</b>	<b>Immobile indipendente</b>
	Immobile in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

	Fabbricato storico
	Fabbricato singolo
	Fabbricato in linea
	Fabbricato rurale
	Fabbricato a schiera
<b>X</b>	<b>Fabbricato bifamiliare</b>
	Fabbricato tipico
	Fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

	Appartamento
	Appartamento (attico)
	Appartamento (loft)
	Villa
<b>X</b>	<b>Villino</b>
	Villetta a schiera
	Autorimessa (garage/box)
	Posto auto coperto (fabbricato)
	Posto auto coperto (tettoia)
	Posto auto scoperto
	Cantina (locale di sgombero)
	Altro

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Struttura in elevazione	<b>cemento armato</b>
Solai	<b>latero cemento</b>
Copertura	<b>latero cemento</b>
Muratura perimetrali	<b>mista</b>
Coibentazioni/isolamenti	<b>presente</b>
Infissi esterni	<b>legno</b>
Infissi interni	<b>legno</b>
Pavimentazione e rivestimenti	<b>gres</b>
Impianto riscaldamento	<b>presente</b>
Impianto sanitario	<b>presente</b>
Impianto gas	<b>presente</b>
Impianto elettrico	<b>presente</b>
Impianto climatizzazione	<b>presente</b>
Allaccio fognario	<b>presente</b>
Fonti rinnovabili	<b>assenti</b>
N. totale piani	<b>3 di cui 2 fuori terra</b>

**Dimensione**

	Piccola
<b>X</b>	<b>Media</b>
	Grande

**Caratteristica domanda e offerta**

Lato creditore		Privato
	<b>X</b>	<b>Società</b>
		Cooperativa
		Ente
Lato debitore	<b>X</b>	<b>Privato</b>
		Società
		Cooperativa
		Ente

**Forma di mercato**

<b>X</b>	<b>Concorrenza monopolistica</b>
	Concorrenza monopolistica ristretta
	Oligopolio
	Monopolio
	Monopolio bilaterale

**Fase del mercato**

<b>X</b>	<b>Recupero</b>
	Espansione
	Contrazione
	Recessione

## 2. Descrizione delle unità immobiliari

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione dell'immobile staggito

**Descrizione sintetica:** Abitazione su tre livelli sita a Padenghe sul Garda.

**Descrizione analitica:** L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un parziale corpo di fabbrica, abitazione bifamiliare, distribuita su tre livelli di cui due fuori terra. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nell'anno 2008.

L'abitazione disposta su tre livelli è composta da un piano terra/seminterrato, costituito da un box, una cantina, un locale tecnico e due locali pluriuso. Al piano primo è collocata la cucina, il soggiorno, una camera da letto matrimoniale e un bagno. Al piano secondo/sottotetto sono state realizzate due camere e due bagni.

L'abitazione è dotata di due ingressi appaiati, uno carrabile e l'altro pedonale. Entrambi si immettono su Via Rovadella/ Via del Roccolo.

L'abitazione ricopre una superficie totale lorda di circa 290 metri quadri ed ha un'altezza interna variabile a seconda dei livelli. Nel piano terra/seminterrato l'altezza è di 2,50 mt. Al piano primo l'altezza è di 2,70 mt. Nel piano secondo/sottotetto, l'altezza è variabile essendoci un tetto inclinato. Essa varia da 3,14 a 1,50 mt.

Il fabbricato è stato costruito con un sistema misto. La parte interrata è tutta in cemento armato, i solai sono in laterocemento, le pareti in elevazione sono in poroton armato e il tetto è in legno. La struttura è isolata grazie all'utilizzo dei poroton con spessore 38 cm e l'applicazione di intonaco isolante. Gli infissi sono in legno con vetro camera. La pavimentazione è tutta realizzata in gres porcellanato. L'impianto elettrico come anche l'impianto idrico/termico è completo. Le porte interne sono in legno e una di esse è scorrevole.

Completa la proprietà un giardino piantumato di circa 140 mq ed un'area verde adibita a bosco di circa 600 mq.

#### Identificazione catastale

Comune censuario: Padenghe sul Garda

Tipologia catasto: **NCT** Terreni \_\_\_\_ Fabbricati **X**

Identificativo: Foglio: **10** Particella: **965** Subalterno: **1-2** Proprietà: **1/1**

#### Confini

Nord: altra proprietà (Part. 893)

Est: strada pubblica (Via Rovadella/ Via del Roccolo)

Sud: altra proprietà (Part. 964)

Ovest: altra proprietà (Part. 891)

#### Consistenza

\_\_\_\_ Rilievo: **X** Interno ed esterno \_\_\_\_ Solo esterno

\_\_\_\_ Diretto in loco \_\_\_\_ Collaboratore

\_\_\_\_ Desunto graficamente da:

\_\_\_\_ planimetria catastale

\_\_\_\_ elaborato grafico (atto autorizzato) \_\_\_\_ elaborato grafico (generico)

\_\_\_\_ Data del sopralluogo: **12 / 11 / 2018**

#### Criterio di misurazione

**X** SEL (superficie esterna lorda)

\_\_\_\_ SIL (superficie interna lorda)

\_\_\_\_ SIN (superficie interna netta)



**Calcolo superfici di proprietà****Abitazione**

- Piano terra/seminterrato =  $[(3.90+7.63+.30+.30)*(9.36+.30+.30)] = 120.81$  mq
- Piano primo =  $[(5.76+3.50+.40+.40)*(9.05+.40+.40)] = 100.01$  mq  
Veranda =  $3.00*6.00 = 18.00$  mq
- Piano secondo/sottotetto =  $[(3.4+3.35+.10+.15+2.40+.80)*(6.05+.80)] = 69.87$  mq
- Area esterna totale =  $(46.50*18.65)-120.81 = 746.42$  mq

Superficie totale coperta	mq 290.69
---------------------------	-----------

**ABITAZIONE**

Superficie secondarie	mq reali	Indice mercantile (%)	mq commerciali
abitazione	100.01	100	100.01
balcone	5.00	25	1.25
terrazza		35	
veranda	18.00	60	10.80
soffitta		35	
Mansarda/sottotetto (con le medesime finiture e impianti del piano giorno sottostante)	69.87	65	45.42
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (tutto il piano interrato)	120.81	60	72.49
cantina		20	
sgombero/accessori		35	
portico		35	
autorimessa non collegata		45	
autorimessa collegata con abitazione		50	
posto auto coperto (fabbricato)		35	
posto auto coperto (tettoia)			
posto auto scoperto		20	
area esclusiva/giardino di appartamento		15 % fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area esclusiva/giardino di villino/villa	746.42	10% fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	2.50 14.43
area comune scoperta		2	
area comune coperta			
lastrico solare		25 % fino a 25 mq (eccedenza al 10%)	
altro (vano scala)		20	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>246.99</b>

**CAPANNONE E UFFICI****Caratteristiche dell'unità immobiliare****Livello di piano Tre livelli**Ascensore  Assente  Presente Se presente Vetustà 

Numero servizi n. 3

**Impianti in dotazione**Riscaldamento  Assente  Presente Se presente Vetustà (anni) 11Condizionamento  Assente  Presente Se presente Vetustà (anni) 11Solare termico  Assente  Presente Se presente Vetustà (anni) Elettrico  Assente  Presente Se presente Vetustà (anni) 11

Idraulico                    \_\_\_ Assente    **X** Presente    Se presente Vetustà (anni) **11**  
Antifurto                    **X** Assente    \_\_\_ Presente    Se presente Vetustà (anni) \_\_\_  
Fotovoltaico                **X** Assente    \_\_\_ Presente    Se presente Vetustà (anni) \_\_\_  
Impianto geotermico        **X** Assente    \_\_\_ Presente    Se presente Vetustà (anni) \_\_\_  
Domotica                    **X** Assente    \_\_\_ Presente    Se presente Vetustà (anni) \_\_\_

**Manutenzione fabbricato**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE                \_\_\_ A+    \_\_\_ A    \_\_\_ B    \_\_\_ C    \_\_\_ D    \_\_\_ E    \_\_\_ F  
 \_\_\_ G

**X** Non desumibile

\_\_\_ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

Atmosferico                \_\_\_ Assenti    \_\_\_ Presenti

Acustico                    \_\_\_ Assenti    \_\_\_ Presenti

Elettromagnetico        \_\_\_ Assenti    \_\_\_ Presenti

Ambientale                \_\_\_ Assenti    \_\_\_ Presenti

**Esposizione prevalente dell'immobile**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Luminosità dell'immobile**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Finiture dell'immobile**

\_\_\_ Minimo    **X** Medio    \_\_\_ Massimo

**Altro**

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2007/2008**

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 \_\_\_\_\_ Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
 \_\_\_\_\_ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 \_\_\_\_\_ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- \_\_\_\_\_ Licenza e concessione edilizia: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Permesso di costruire: \_\_\_\_\_  
 Denuncia di inizio attività(DIA): **N. 48/2007**  
 \_\_\_\_\_ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA): \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Pratiche in sanatoria: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Condono edilizio: \_\_\_\_\_  
 Certificato agibilità/abitabilità \_\_\_\_\_ assente  presente  
 Se presente specificare: **richiesta del 03/09/2008 (valido con silenzio assenso)** Se assente motivare : \_\_\_\_\_

Indicare altra documentazione visionata: \_\_\_\_\_

Fonte documentazione visionata: **Ufficio tecnico del Comune di Padenghe sul Garda**

Data verifica urbanistica: **13/12/2018 – 12/02/2019 – 01/03/2019**

#### Situazione urbanistica

- \_\_\_\_\_ Strumento urbanistico \_\_\_\_\_ Vigente \_\_\_\_\_ Adottato  
 \_\_\_\_\_ Convenzione urbanistica \_\_\_\_\_ No  SI Se si inserire estremi **convenzione urbanistica tra il Comune di Padenghe sul Garda e la ditta Garda Nord Finanziaria Srl (allegato)**  
 \_\_\_\_\_ Cessione diritti edificatori  No \_\_\_\_\_ SI Se si inserire estremi \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ Vincoli urbanistici \_\_\_\_\_ No  SI Se si quali **ambiti, tessuto urbano consolidato e piano di indirizzo forestale (come specificato del CDU allegato)**  
 \_\_\_\_\_ Vincoli ambientali \_\_\_\_\_ No  SI Se si quali **vincolo ambientale in forza del D.Lgs 42/2004 (CDU allegato)**  
 \_\_\_\_\_ Vincoli paesaggistici \_\_\_\_\_ No  SI Se si quali **vincolo paesaggistico in forza del D.M. 23/02/1967 e del D.Lgs 42/2004 (CDU allegato)**  
 \_\_\_\_\_ Altro

#### Costituzione di diritti reali a favore di

#### Costituzione di diritti reali a favore di

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ SI  No

Se no quali: **E' stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. Nella cucina vi è un tetto a vista in legno mentre l'autorizzato indicava un solaio piano. Il bagno sito al piano primo della zona giorno, presenta una diversa distribuzione delle tramezze rispetto all'autorizzato. La stessa modifica ha introdotto cambiamenti anche nel ripostiglio della cucina. Al piano interrato nella sala grande, adibita a ripostiglio, vi è un setto in c.a. autorizzato in mezzo al vano ma che nella realtà è stato ridotto nelle dimensioni e spostato e accoppiato al pilastro posto a nord dello stesso setto. In tutto il piano terra/seminterrato è stata aumentata l'altezza netta a 2,50 m, rispetto l'autorizzato a 2,40 m. Il piano secondo/sottotetto, che nell'autorizzato risulta un spazio aperto, nella realtà ha subito notevoli variazioni. Con la posa in opera di tramezzature, sono state ricavate due camere e due bagni. Oltre a questo risulta una variazione nelle falde che però non ha modificato i volumi.**

**3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2007/2008** Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967  Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli esaminati** Planimetrie catastali Visure catastali Elaborati

planimetrici

**Individuazione delle parti comuni** Assenti Presenti

Descrizione se presenti: \_\_\_\_\_

Fonte: **Agenzia Entrate**

Conformità catastale

 SI No

Se no quali: **E' stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto denunciato al Catasto. Il bagno sito al piano primo della zona giorno, presenta una diversa distribuzione delle tramezze rispetto al denunciato. La stessa modifica ha introdotto cambiamenti anche nel ripostiglio della cucina. Al piano interrato nella sala grande, adibita a ripostiglio, vi è un setto in c.a. autorizzato in mezzo al vano ma che nella realtà è stato ridotto nelle dimensioni e spostato e accoppiato al pilastro posto a nord dello stesso setto. In tutto il piano terra/seminterrato è stata aumentata l'altezza netta a 2,50 m, rispetto l'autorizzato a 2,40 m. Il piano secondo/sottotetto, che nel denunciato, risulta un spazio aperto, nella realtà ha subito notevoli variazioni. Con la posa in opera di tramezzature, sono state ricavate due camere e due bagni.**

## 4. Risposte ai quesiti del mandato

### Punto A - Quesito

#### Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.p.C.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio/visura camerale storica .... (come da verbale di conferimento incarico)

### Punto A - Risposta

In seguito alla verifica della rispondenza della documentazione presente nell'atto di pignoramento il sottoscritto riesce a recuperare il titolo di provenienza e l'atto di matrimonio. (tutti allegati alla presente relazione).

### Punto B - Quesito

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) (3) Acquisisca, per tutti i beni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani .... (come da verbale di conferimento incarico)

#### Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini .... (come da verbale di conferimento incarico)

### Punto B - Risposta

La descrizione dei bene comprensiva di dati catastali e confini è ubicata a pag. 8 della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale, fotografica, come anche il certificato di destinazione urbanistica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI)

E' stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. Nella cucina vi è un tetto a vista in legno mentre l'autorizzato indicava un solaio piano. Il bagno sito al piano primo della zona giorno, presenta una diversa distribuzione delle tramezze rispetto all'autorizzato. La stessa modifica ha introdotto cambiamenti anche nel ripostiglio della cucina. Al piano interrato nella sala grande, adibita a ripostiglio, vi è un setto in c.a. autorizzato in mezzo al vano ma che nella realtà è stato ridotto nelle dimensioni e spostato e accoppiato al pilastro posto a nord dello stesso setto. In tutto il piano terra/seminterrato è stata aumentata l'altezza netta a 2,50 m, rispetto l'autorizzato a 2,40 m. Il piano secondo/sottotetto, che nell'autorizzato risulta un spazio aperto, nella realtà ha subito notevoli variazioni. Con la posa in opera di tramezzature, sono state ricavate due camere e due bagni. Oltre a questo risulta una variazione nelle falde che però non ha modificato i volumi.

#### Cronistoria della provenienza dei beni pignorati

- Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della società  
che il 16 maggio 1996 ha acquistato dalla società con atto  
trascritto a Brescia il 7 giugno 1996 ai numeri 17391/11254; successivo atto di mutamento di  
denominazione  
Brescia il 28 luglio 2001 ai numri 28924/18779;
- Con atto di compravendita in data 13 dicembre 2005 a firma del Notaio Simone Frediani, la  
società con atto trascritto a  
Brescia il 21 dicembre 2005 ai numeri 73931/45248;
- Con atto di compravendita in data 12 dicembre 2006 a firma del Notaio Simonetta Palombo, la  
società con atto trascritto a Brescia il 20  
dicembre 2006 ai numeri 68935/39422.

**Punto C - Quesito****Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Determini il valore locativo dei beni .... (come da verbale di conferimento incarico)

**Punto C - Risposta**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Sulla base del bene, considerando il mercato locativo e paragonando immobili simili è emerso che il valore locativo del bene ammonta a 1200,00 €/mese.

**Punto D - Quesito****Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazioni dallo stesso .... (come da verbale di conferimento incarico)

**Punto D - Risposta**

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ad eccezione dei vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 5 delle presente relazione e della convenzione con il Comune di Padenghe sul Garda riportato a pag.11 e nei documenti allegati.

**Punto E - Quesito****Regolarità edilizia e urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater C.p.C. la conformità o meno della costruzione originaria, .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica .... (come da verbale di conferimento incarico)

**Punto E - Risposta**

In seguito a ricerca, visione e studio della documentazione ufficiale, sono emerse irregolarità sui beni. Sono state riscontrate difformità edilizie e catastali. Alcune irregolarità sono sanabili mentre altre no. ~~Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi presenti al piano terra, la compartimentazione realizzata nel sottotetto, la modifica dell'inclinazione delle falde, l'aumento dell'altezza utile nel piano interrato e la modifica di alcune pareti nel piano interrato, è necessario effettuare una sanatoria per ristrutturazione edilizia. Per l'aumento di volume ottenuto con la creazione del tetto a vista in cucina, non è possibile la sanatoria, pertanto dovrà essere eliminato l'abuso con il ripristino delle condizioni progettuali.~~

Nei due riquadri riportati nella pagina seguente, sono presenti i computi metrici estimativi per le opere soggette a sanatoria e per le opere non sanabili. Per l'eliminazione degli abusi riscontrati è necessario effettuare una pratica di sanatoria, con presentazione di nuove tavole per aggiornamento in Comune e in Catasto, calcolo degli oneri derivanti dal computo metrico ed estimativo delle opere realizzate, computo metrico estimativo delle opere necessarie, per ripristinare le condizioni di progetto sulle opere non sanabili e dichiarazione/attestazione di stabilità/idoneità statica. La sanzione da applicare alle irregolarità effettuate, non può essere determinata a priori, perché andrà valutata e computata dalla Commissione paesaggio e dall'Ufficio tecnico del Comune di Padenghe sul Garda. Pertanto, la sanzione

verrà stimata dal sottoscritto ctu. In seguito viene riportato il calcolo da cui scaturisce la cifra da sostenere per sanare le opere abusive.

(€ 3500,00 + IVA + Cassa per opere professionali) + [(€ 10188.19 + € 1173.00)\*10% per oneri di costruzione] + (€ 2500,00 di sanzione stimata) + (€ 100,00 + € 100,00 di diritti comunali per presentazioni pratiche) + (€ 1173.00 per opere da realizzare)

Totale € 9492,62

N.B. La cifra sopra riportata è stimata. Per la quantificazione precisa e puntuale è necessaria la presentazione della pratica di sanatoria e attendere la decisione della Commissione paesaggio e dell'Ufficio tecnico del Comune.

**COMPUTO METRICO/ESTIMATIVO (opere soggette a sanatoria)**

Opere	dimensioni	Costo unitario	Costo totale
Fornitura e posa in opera di tramezze nel piano sottotetto	$3.50*1.47+1.95*2.75+4.00*2.52+2.50*2.77+1.20*2.37=$ <u>30.35 mq</u>	23.00	701.50
Realizzazione di intonaci e tinteggiature	$3.50*1.47+[1.95*2.75+4.00*2.52+2.50*2.77+1.20*2.37]*2=$ <u>55.55 mq</u>	20.00	1111.00
Fornitura e posa in opera di impianti nel piano sottotetto (termosanitario con riscaldamento a pavimento) e impianto elettrico	A corpo	1200.00	1200.00
Fornitura e posa in opera di pavimento nel piano sottotetto	$55.80-5.10=$ <u>50.70 mq</u>	50.00	2535.00
Fornitura e posa in opera di 4 porte nel piano sottotetto	n. 4	250.00	1000.00
Fornitura e posa in opera di lavabo, water, piatto doccia, bidet nel piano sottotetto	A corpo	2000.00	2000.00
Fornitura e posa in opera di rivestimenti nei due bagni del piano sottotetto	$[(1.30+2.40)*2*2]+[1.70*2]=$ <u>18.20 mq</u>	50.00	910.00
Ampliamento di 10 cm dell'altezza del piano interrato			
Pareti in c.a. (materiale cls e ferro + cassetture)	$13.25+10.00+13.25+10.00+10.00=56.50$ ml * 0.10 mt = 5.65 mq (spessore 30 cm)	100	565.00
Pareti in forato	$3.35+4.28+2.86+3.26+3.26+4.65+4.65=$ 26.31 ml * 0.10 mt = <u>2.63 mq</u>	23.00	60.49
Intonaci e tinteggiature	$2.63*2=$ <u>5.26 mq</u>	20.00	105.20
			<b>10188.19</b>

**COMPUTO METRICO/ESTIMATIVO (opere da realizzare per abusi non sanabili)**

Opere	dimensioni	Costo unitario	Costo totale
Fornitura e posa di controsoffitto in cartongesso da realizzare in cucina	$3.35*3.50=$ <u>11.73 mq</u>	100.00	1173.00
			<b>1173.00</b>

**Punto F - Quesito****Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature, individui e distingua i rispettivi valori ..... (come da verbale di conferimento incarico)
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro.... (come da verbale di conferimento incarico)

**Punto F - Risposta**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non sono divisibili, se non con opere edilizie e di frazionamento. Pertanto, saranno venduti in un lotto unico.

**Punto G - Quesito****Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione .... (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.C. .... (come da verbale di conferimento incarico)

**Punto G - Risposta**

Gli immobili sono valutati come descritto nel seguente paragrafo 5 (Stima degli immobili).



## 5. Stima degli immobili

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo).

Si è ritenuto opportuno valutare i beni, secondo l'aspetto economico del valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

- 1) Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona;
- 2) Indagini indirette: si sono analizzati i dati reperiti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, ProBrixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia) e dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (OMI)

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato dalle indagini sopra riportate. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano e per la superficie commerciale calcolata nella tabella presente nella presente relazione. Infine sono stati decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri.

### COEFFICIENTI DI MERITO

Dall'analisi di tutti i parametri e i differenti coefficienti di merito individuali, esposizione, vista, luminosità, stato di conservazione, stato locativo, stato del mercato immobiliare, ecc, si ritiene congruo attribuire un coefficiente di merito da applicare ai valori economici pari a 0,85.

### SUPERFICI COMMERCIALI (vedere scheda a pag. 9)

Abitazione = 246,99 mq

### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

- Dall'indagine presso gli operatori economici della zona è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 1900,00 a 2450,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni ProBrixia è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile varia da 2175,00 a 2590,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 1800,00 a 2200,00 €/mq

Tenuto conto delle quotazioni precedentemente citate, della vetusta, dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, degli impianti presenti, della dimensione e degli altri immobili simili presenti sul mercato immobiliare, si ritiene congruo valutare gli immobili oggetto di questa perizia come di seguito riportato.

### **DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE**

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE**

mq 246,99 \* 0,85 \* €/mq 2185,83 = € 458896,43

**DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO**

Il valore di realizzo è determinato per differenza tra il valore commerciale e il costo di opere per adeguamenti e/o oneri.

Nell'immobile sono state riscontrate difformità da quanto riportato nella documentazione ufficiale.

L'importo per sanare gli abusi è di € 9492,62

Si ritiene opportuno diminuire il valore del 15 % per assenze di garanzie per eventuali ed ulteriori vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

$(458896.43 * - 15\%) - 9492,62 = 380569,35 \text{ €}$

che si arrotonda a 380600,00 € (trecentottantamilaseicento,00)



