

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° 420 / 2014

Riunita alla procedura n° ____ / _____

Giudice delegato: **Dott.ssa Vincenza Agnese**

Anagrafica

Creditore procedente	Nominativo: OMISSIS
Rappresentato dagli avvocati	Nominativo: OMISSIS
Debitore esecutato	Nominativo: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima (sopralluogo presso immobile) Avvenuta il 26/02/2016	Nominativo: OMISSIS
---	----------------------------

Esperto del giudice	<p>Nominativo: Paolo Zizzi C.F.: ZZZ PLA 77M 13E 716 V Con sede a: Desenzano del Garda in Via: Viale Cavour 38 Tel.: 030/7550140 Email: info@studiozizzi.it Pec: paolo.zizzi@geopec.it Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n° 5717 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 353</p>
---------------------	--

Date

Nomina dell'esperto	03/02/2016
Conferimento incarico di stima e giuramento	10/02/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	23/04/2016
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	25/05/2016

Identificazione dei lotti

La presente relazione ha per oggetto due immobili collocati in Comuni diversi e con diverse caratteristiche. Pertanto, si suddivide l'identificazione in due lotti.

LOTTO N° 1

Descrizione sintetica: Locale ad uso commerciale ubicato all'interno di un edificio maggiormente impiegato nel residenziale.

Descrizione analitica: Il terreno sul quale insiste il complesso abitativo, si presenta in pendio con una conformazione non omogenea. Il complesso in cui è ubicato l'immobile in oggetto è costituito da diversi corpi di fabbrica unificati. Non è del tutto chiara la conformazione perché trattasi di fabbricato molto vecchio di cui non si è riusciti a risalire all'età precisa. Tutto il complesso ha subito una ristrutturazione totale iniziata nell'anno 1991 e terminata nell'anno 2005. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto è costituito da due locali commerciali e un'abitazione a piano terra e diverse unità abitative nei piani soprastanti. Si sviluppa su quattro livelli, tutti fuori terra. Data la recente ristrutturazione, il complesso si presenta in buono stato. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un locale ad uso commerciale. Esso si sviluppa su di un solo piano (terra) ed è costituito da tre vani e un bagno. L'accesso al locale è consentito da due aperture poste su Via Ponte. L'immobile ricopre una superficie calpestabile di circa 75 metri quadri. Il solaio è costituito da una volta a crociera avente le seguenti altezze: di 2,80 metri nei punti centrali e di 1,5 nei punti di partenza della volta. Il fabbricato è costruito con sistema a pietra e muratura. I muri esterni hanno spessore complessivo di circa 90 cm e non hanno isolamento termico. Gli infissi sono in legno con doppio vetro. La pavimentazione è in cotto. L'impianto elettrico è completo come anche l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia muraria e termosifoni.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile e l'area esterna, nel suo complesso, si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Solo l'interno presenta sulle pareti segni di umidità di risalita.

Ubicazione: **Gargnano (BS), Via Ponte n° 48**

Identificativi catastali: **Sezione GAR, Foglio 54, Particella 748, Subalterno 26**

Quota di proprietà: **1/1**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Non risultano diritti di proprietà differenti dall'intestatario**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **370000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **315000,00 €**

Giudizio sintetico della commerciabilità dell'immobile: **Valutando la congiuntura negativa attuale e l'andamento del mercato immobiliare degli immobili commerciali, 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.**

LOTTO N° 2

Descrizione sintetica: **Terreno edificabile.**

Descrizione analitica: Terreno edificabile di forma regolare. Si presenta in piano con una superficie di circa 1100 metri quadrati. Rispetto la strada pubblica di accesso (Via San Bernardino) è posizionato in seconda fila. Esso è ubicato dietro un lotto su cui insiste un complesso abitativo. Il terreno è recintato su tre lati con rete metallica e il quarto lato (confinante con il lotto antistante su cui insiste l'abitazione) è aperto e comunicante con il suddetto lotto). Confina ad est con un terreno agricolo a sud con un lotto costruito a ovest con il lotto costruito sopramenzionato e a nord con una strada privata. La stessa strada privata è l'unico accesso che permette di entrare nel lotto in esame.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'area si trovano in un stato di scarsa manutenzione.

Ubicazione: **Montichiari (BS), Via San Bernardino**

Identificativi catastali: **Catasto terreni, Foglio 38, Particella 284**

Quota di proprietà: **1/1**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Non risultano diritti di proprietà differenti dall'intestatario**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: **147364,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **125000,00 €**

Giudizio sintetico della commerciabilità dell'immobile: **Valutando la congiuntura negativa attuale e l'andamento del mercato immobiliare degli immobili residenziali, considerando che il terreno è edificabile e che è ubicato in un'area a sviluppo residenziale 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.**

Adut documentale e Due Diligence**LOTTO 1**

Conformità edilizia SI ___ No se No vedi pag. _____

Conformità catastale ___ SI No se No vedi pag. 22

Conformità titolarità SI ___ No se No vedi pag. _____

LOTTO 2

Conformità edilizia SI ___ No se No vedi pag. _____

Conformità catastale SI ___ No se No vedi pag. _____

Conformità titolarità SI ___ No se No vedi pag. _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**LOTTO 1**

Immobile occupato ___ SI No se Si vedi pag. _____

Spese condominiali arretrate ___ SI No se Si vedi pag. _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ___ SI No se Si vedi pag. _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ___ SI No se Si vedi pag. _____

LOTTO 2

Immobile occupato ___ SI No se Si vedi pag. _____

Spese condominiali arretrate ___ SI No se Si vedi pag. _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI ___ No se Si vedi pag. 28

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ___ SI No se Si vedi pag. _____

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

- 1) ISCRIZIONE in data 2 Gennaio 2006 ai numeri 16/2

Ipoteca volontaria

(a garanzia di mutuo ipotecario) a favore di **OMISSIS**, contro il debitore escusso a garanzia di mutuo per la quale è stata presa l'iscrizione € 1.700.000,00

- 2) ISCRIZIONE in data 22 Gennaio 2010 ai numeri 2586/581

Ipoteca volontaria

(a garanzia di mutuo ipotecario) a favore di **OMISSIS**, contro il debitore escusso a garanzia di mutuo per la quale è stata presa l'iscrizione € 600.000,00

- 3) ISCRIZIONE in data 26 Marzo 2014 ai numeri 4330/2014

Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia a favore di **OMISSIS**, contro il debitore escusso. Somma per la quale è stata presa l'iscrizione € 343.032,19.

INDICE

Relazione Tecnica

1. **Inquadramento dell'immobile** pag. (da 8 a 13)
2. **Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** pag. (da 14 a 19)
3. **Audit documentale e due diligence** pag. (da 20 a 24)
4. **Date sopralluoghi ed incontri per espletamento incarico** pag. 25
5. **Risposte ai quesiti del mandato** pag. (da 23 a 30)
6. **Analisi estimativa/stima degli immobili** pag. (da 31 a 34)
7. **Conclusioni** pag. 35

Allegati

- Verbale di accesso + Comunicazione date sopralluoghi, raccomandate A/R + Foto/immagini
- Documentazione catastale
- Quotazione immobiliare
- Mappe e cartografie
- Certificato di agibilità
- Concessione edilizia
- Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Inquadramento dell'immobile

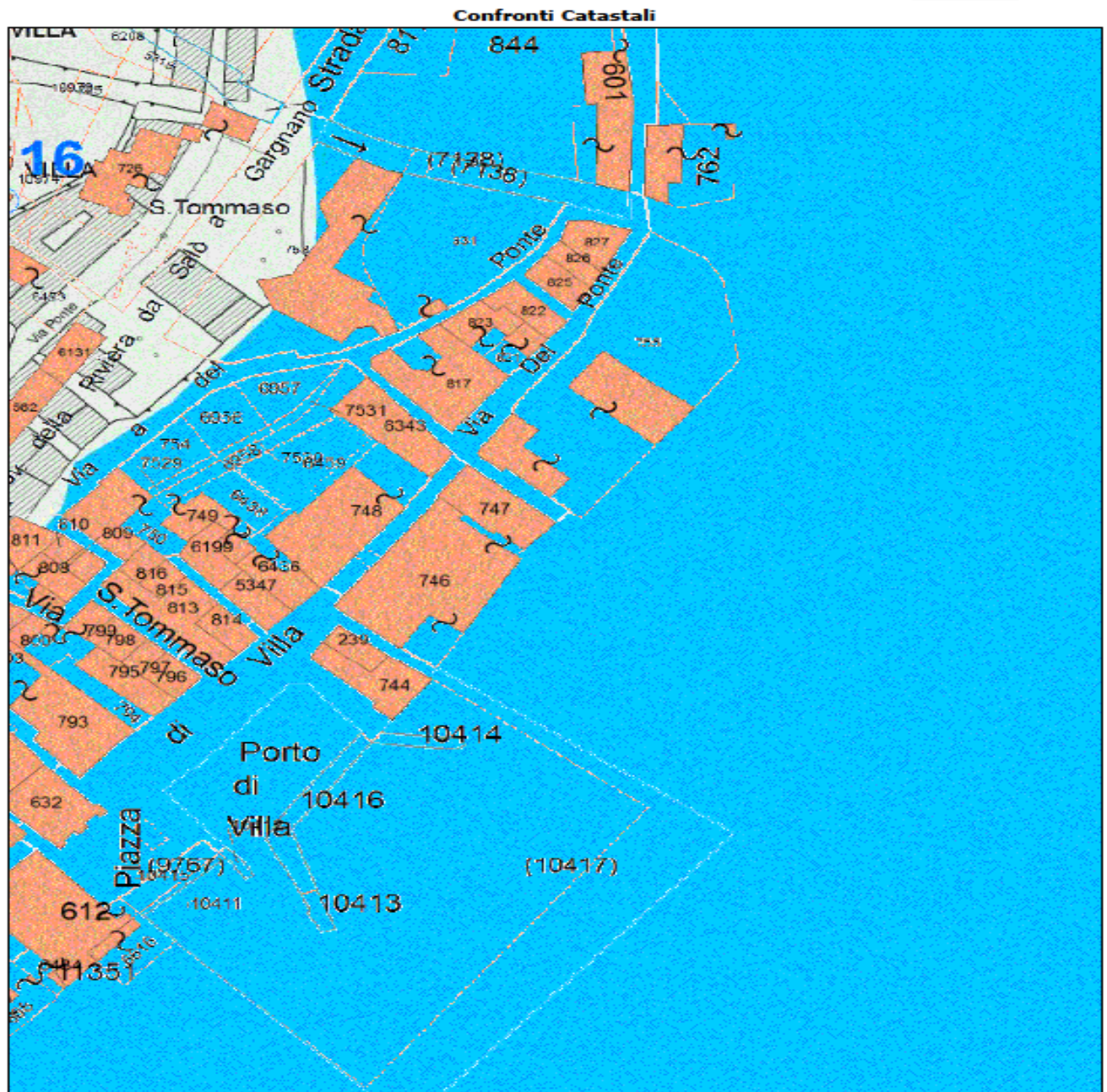
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 1

Localizzazione

Provincia: **Brescia** - Comune: **Gargnano** - Via/Piazza: **Via Ponte** - Civico n°: **48**

Mappa cartografica e catastale



30m

1:1.000

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico-ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario

Tipologia immobiliare

Terreno Fabbricato

Se Fabbricato indicare lo stato di conservazione:

Nuovo

Ristrutturato

Seminuovo

Usato

Rudere

Indicare se l'immobile è:

Indipendente

In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato storico

Fabbricato singolo

Fabbricato in linea

Fabbricato rurale

Fabbricato a schiera

Fabbricato bifamiliare

Fabbricato tipico

Fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Altro (Negozio/Ufficio)

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione: Pietra e muratura
- Solai: Pietra e muratura
- Copertura: non classificata
- Murature perimetrali: Pietra e muratura
- Coibentazioni/isolamenti: assenti
- Infissi esterni: legno
- Infissi interni: legno
- Pavimentazione e rivestimenti: cotto e ceramica
- Impianto riscaldamento: si
- Impianto sanitario: si
- Impianto gas: si
- Impianto elettrico: si
- Impianto climatizzazione: assente
- Allaccio fognatura: si

___ Fonti rinnovabili: assenti

___ N° totale piani: 4 (tutti fuori terra)

Dimensione

___ Piccola

X Media

___ Grande

Caratteristiche domanda e offerta

Lato creditore

___ Privato

X Società

___ Cooperativa

___ Ente

Lato debitore

___ Privato

X Società

___ Cooperativa

___ Ente

Forma di mercato

X Concorrenza monopolistica

___ Concorrenza monopolistica ristretta

___ Oligopolio

___ Monopolio

___ Monopolio bilaterale

Filtering

X Assente

___ Up

___ Down

Fase del mercato immobiliare

X Recupero

___ Espansione

___ Contrazione

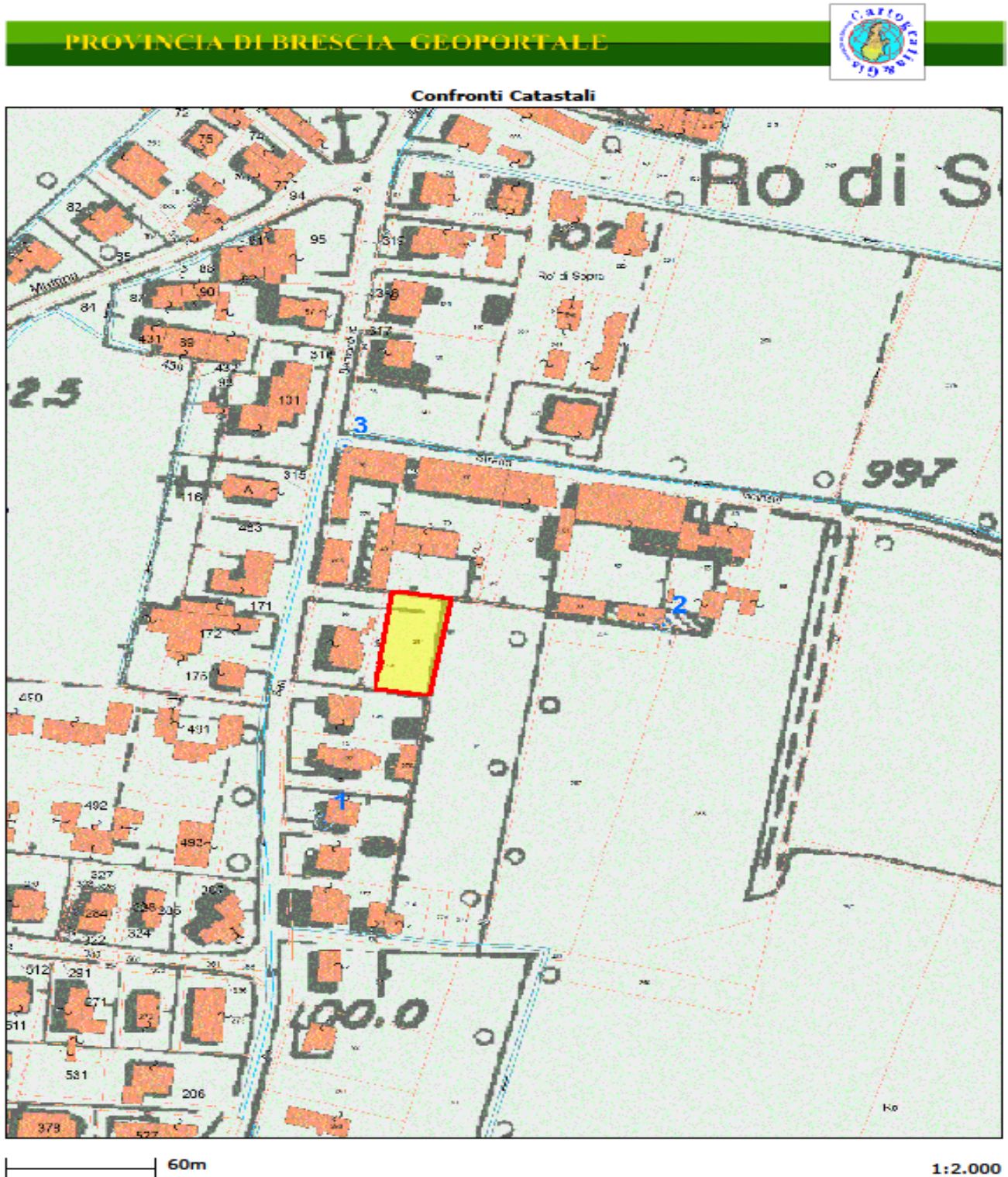
___ Recessione

LOTTO 2

Localizzazione

Provincia: **Brescia** - Comune: **Montichiari** - Via/Piazza: **Via San Bernardino** - Civico n°: **snc**

Mappa cartografica e catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile

___ Residenziale

___ Direzionale

___ Commerciale

___ Turistico-ricettivo

___ Industriale

___ Artigianale

___ Terziario

X Altro (seminativo irriguo)

Tipologia immobiliare

Terreno **X** Fabbricato ___

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1

Descrizione dell'immobile staggito

Il terreno sul quale insiste il complesso abitativo, si presenta in pendio con una conformazione non omogenea. Il complesso in cui è ubicato l'immobile in oggetto è costituito da diversi corpi di fabbrica unificati. Non è del tutto chiara la conformazione perché trattasi di fabbricato molto vecchio di cui non si è riusciti a risalire all'età precisa. Tutto il complesso ha subito una ristrutturazione totale iniziata nell'anno 1991 e terminata nell'anno 2005. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile in oggetto è costituito da due locali commerciali e un'abitazione a piano terra e diverse unità abitative nei piani soprastanti. Si sviluppa su quattro livelli, tutti fuori terra. Data la recente ristrutturazione, il complesso si presenta in buono stato. L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un locale ad uso commerciale. Esso si sviluppa su di un solo piano (terra) ed è costituito da tre vani e un bagno. L'accesso al locale è consentito da due aperture poste su Via Ponte. L'immobile ricopre una superficie calpestabile di circa 75 metri quadri. Il solaio è costituito da una volta a crociera avente le seguenti altezze: di 2,80 metri nei punti centrali e di 1,5 nei punti di partenza della volta. Il fabbricato è costruito con sistema a pietra e muratura. I muri esterni hanno spessore complessivo di circa 90 cm e non hanno isolamento termico. Gli infissi sono in legno con doppio vetro. La pavimentazione è in cotto. L'impianto elettrico è completo come anche l'impianto di riscaldamento realizzato con caldaia muraria e termosifoni.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'immobile e l'area esterna, nel suo complesso, si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Solo l'interno presenta sulle pareti segni di umidità di risalita.

Identificazione catastale

Comune censuario: **Gargnano**

Tipologia catasto: **NCT** Terreni Fabbricati

Identificativo: Sezione: **GAR** Foglio: **54** Particella: **748** Subalterno: **26**

Confini

Nord: altra proprietà
 Est: altra proprietà
 Sud-est: Via Ponte
 Ovest: altra proprietà

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: **26 / 02 / 2016**

Criterio di misurazione

X SEL (superficie esterna lorda)

___ SIL (superficie interna lorda)

___ SIN (superficie interna netta)

Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale coperta a piano terra	mq 111,00
---	-----------

Superficie secondarie	mq reali	Indice mercantile (%)	mq commerciali
Superficie lorda		100	111,00
balcone		25	
terrazza		35	
veranda		60	
soffitta		35	
mansarda		75	
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (piano interrato completo escluso il box) utilizzato come zona notte		80	
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		15	
area comune scoperta			
area comune coperta			
altro			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			111,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Livello di piano Terra

Ascensore **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà (anni) ____

Numero servizi **1**

Impianti in dotazione

Riscaldamento ____ Assenti **X** Presenti Se presente Vetustà (anni) **anno di ristrutturazione (2005) mai adoperato**

Condizionamento **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà ____

Solare termico (produzione acqua calda) **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà ____

Elettrico ____ Assenti **X** Presenti Se presente Vetustà (anni) **anno di ristrutturazione (2005) mai adoperato**

Idraulico ____ Assenti **X** Presenti Se presente Vetustà (anni) **anno di ristrutturazione (2005) mai adoperato**

Antifurto **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà (anni)

Pannelli solari (fotovoltaico) **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà (anni) ____

Impianto geotermico **X** Assenti ____ Presenti Se presente Vetustà (anni) ____

Domotica **X** Assenti ____ Presenti 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

LOTTO 2**Descrizione dell'immobile staggito**

Terreno edificabile di forma regolare. Si presenta in piano con una superficie di circa 1100 metri quadrati. Rispetto la strada pubblica di accesso (Via San Bernardino) è posizionato in seconda fila. Esso è ubicato dietro un lotto su cui insiste un complesso abitativo. Il terreno è recintato su tre lati con rete metallica e il quarto lato (confinante con il lotto antistante su cui insiste l'abitazione) è aperto e comunicante con il suddetto lotto). Confina ad est con un terreno agricolo a sud con un lotto costruito a ovest con il lotto costruito sopramenzionato e a nord con una strada privata. La stessa strada privata è l'unico accesso che permette di entrare nel lotto in esame.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che l'area si trovano in un stato di scarsa manutenzione.

Identificazione catastale

Comune censuario: **Montichiari**

Tipologia catasto: **NCT Terreni** **Fabbricati** _____

Identificativo:

Foglio: 38	Particella: 284
-------------------	------------------------

Confini

Nord: altra proprietà/strada privata di accesso

Est: altra proprietà

Sud: altra proprietà

Ovest: altra proprietà

Consistenza

_____ Rilievo: _____ Interno ed esterno _____ Solo esterno

Diretto in loco _____ Collaboratore

_____ Desunto graficamente da: _____ planimetria catastale

_____ elaborato grafico (atto autorizzato) _____ elaborato grafico (generico)

_____ Data del sopralluogo: **03 / 03 / 2016**

Criterio di misurazione

SEL (superficie esterna lorda)

_____ SIL (superficie interna lorda)

_____ SIN (superficie interna netta)

Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale	mq 1108,00
-------------------	------------

Superficie secondarie	mq reali	Indice mercantile (%)	mq commerciali
Superficie lorda		100	1108,00
balcone		25	
terrazza		35	
veranda		60	
soffitta		35	
mansarda		75	
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (piano interrato completo escluso il box) utilizzato come zona notte		80	
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		15	
area comune scoperta			
area comune coperta			
altro			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1108,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare: (nessuna oltre a quelle già citate nella descrizione)

3. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO 1

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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: n° **75/A/91 del 02/10/97 (vedi allegati)**

Permesso di costruire: n° **228/02 del 25/11/04 (vedi allegati)**

Denuncia di inizio attività (DIA):

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato abitabilità assente presente

Se presente specificare: **Certificato di Abitabilità datato 24 Marzo 2015 (vedi allegati)**

Se assente motivare :

Indicare altra documentazione visionata: **Progetti**

Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**

Data verifica urbanistica **26/02/2016**

Situazione urbanistica

_____ Strumento urbanistico	_____ Vigente	_____ Adottato	
_____ Convenzione urbanistica	X No	_____ SI	Se si inserire estremi _____
_____ Cessione diritti edificatori	X No	_____ SI	Se si inserire estremi _____

Limitazioni urbanistiche

_____ Vincoli urbanistici	_____ No	_____ SI	Se si quali _____
_____ Vincoli ambientali	_____ No	_____ SI	Se si quali _____
_____ Vincoli paesaggistici	_____ No	_____ SI	Se si quali _____

Altro

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **1991/2005**

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:

Conformità catastale Sì No

Se no quali: **unica difformità rilevata è legata alla numerazione civica. Nella documentazione ufficiale risultano i civici n° 38, 40 e 42. Nella realtà esiste un unico numero civico n° 48.**

LOTTO 2**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

___ 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):

___ Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

___ Altro

___ Pratiche in sanatoria

___ Condono edilizio

___ Certificato abitabilità ___ assente ___ presente

Se presente specificare:

Se assente motivare :

Indicare altra documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**Data verifica urbanistica **03/03/2016****Situazione urbanistica**

___ Strumento urbanistico ___ Vigente ___ Adottato

___ Convenzione urbanistica **X** No ___ SI Se si inserire estremi ______ Cessione diritti edificatori **X** No ___ SI Se si inserire estremi ___

Limitazioni urbanistiche

<input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> SI	Se si quali: vincoli di densità e servitù (descritti a pag. 28)
<input type="checkbox"/> Vincoli ambientali	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI	Se si quali _____
<input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> SI	Se si quali _____

Altro

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

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

Estratti planimetrici

Visure catastali

Elaborati planimetrici

Individuazione delle parti comuni Assenti Presenti

Descrizione se presenti:

Fonte:

Conformità catastale SI No

Se no quali:

4. Date sopralluoghi ed incontri per espletamento incarico

- Il sottoscritto, per espletare il presente mandato, il giorno 16 Febbraio 2016 ha inviato convocazioni alla parte esecutata con lettera raccomandate n° 15016531733-4 e alla parte promovente con posta elettronica certificata e lettera raccomandata n° 15016531735-6.
- In data 18 e 19 Febbraio le raccomandate spedite sono state ricevute dai rispettivi destinatari.
- In data 14 Febbraio il sottoscritto invia al Comune di Gargnano e al Comune di Montichiari richiesta di accesso agli atti per visionare documentazione inerente al pignoramento.
- In data 25 Febbraio lo scrivente reperisce la documentazione catastale inerente all'esecuzione oggetto della presente relazione.
- In data 26 Febbraio lo scrivente si reca nel Comune di Gargnano presso gli immobili oggetto di pignoramento e verifica la reale consistenza dei beni. In seguito ad attenta analisi dei luoghi, servizio fotografico ed eseguito verbale di accesso, si concludono le operazioni di consulenza presso gli immobili oggetto di pignoramento.
- In data 26 Febbraio il sottoscritto si reca presso gli uffici del Comune di Gargnano ed accede alla documentazione inerente gli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 3 Marzo lo scrivente si reca nel Comune di Montichiari presso gli immobili oggetto di pignoramento e verifica la reale consistenza dei beni. In seguito ad attenta analisi dei luoghi, servizio fotografico ed eseguito verbale di accesso, si concludono le operazioni di consulenza presso gli immobili oggetto di pignoramento.
- In data 3 Marzo il sottoscritto si reca presso gli uffici del Comune di Montichiari ed accede alla documentazione inerente gli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 22 Aprile lo scrivente si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (Ufficio Conservatoria dei registri Immobiliari) per verificare la veridicità delle ispezioni ipotecarie.
- Dal 3 Marzo al 23 Aprile si sono analizzati tutti i dati reperiti presso gli uffici competenti e i dati acquisiti presso gli immobili. Da tale analisi è emersa la valutazione degli immobili e la presente CTU.

5. 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 durante il sopralluogo chiede al rappresentante legale della società copia dei rogiti dei due beni.

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**LOTTO 1**

La descrizione dei bene comprensiva di dati catastali e confini è ubicata a pag. 14 della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale e fotografica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI)

L'Ufficio Tecnico del Comune di Gargnano ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica. Il responsabile dell'area tecnica certifica che il terreno sito in Comune Censuario di Gargnano identificato catastalmente con il mapp. N.748/sub 26 è così destinato: in zona A.

Il mappale ricade nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, poi abrogata e ricompreso nella L.R. 16/2007 (legge quadro sulle aree protette), dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939 (primo supplemento straordinario del 9 settembre 2003 al B.U.R.L. n. 37/2003) e pertanto è soggetto alle

relative disposizioni delle norme tecniche di attuazione, delle norme di indirizzo e delle prescrizioni del Piano stesso. (VEDERE ALLEGATI)

In seguito a sopralluogo e verifica della documentazione ufficiale si è riscontrata una sola difformità. Essa è legata alla numerazione civica. Nella documentazione ufficiale risultano i civici n° 38, 40 e 42. Nella realtà esiste un unico numero civico n° 48.

LOTTO 2

La descrizione dei bene comprensiva di dati catastali e confini è ubicata a pag. 18 della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale e fotografica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI)

L'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica. Il responsabile dell'area tecnica certifica che la destinazione urbanistica delle particelle catastali richieste risulta essere nella Zona Urbanistica di P.G.T. : Parte Strada e Parte Zona B2- seminativa. Annotazioni e Vincoli: Particella interna al perimetro del centro abitato così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 ed approvato con delibera della giunta comunale n.302 del 24 dicembre 2007. (VEDERE ALLEGATI)

In seguito a sopralluogo e verifica della documentazione ufficiale non si sono riscontrate difformità.

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

LOTTO 1

L'immobile risulta vuoto e mai stato utilizzato da quando è stata ultimata la ristrutturazione.

Sulla base del bene, considerando il mercato locativo nella zona in cui è ubicato l'immobile, considerando la sua destinazione d'uso e considerando soprattutto che non ci sono immobili simili in zona che sono fittati con le medesime caratteristiche, si stima un valore locativo che varia da 500,00 a 800,00 €/mese.

LOTTO 2

L'immobile risulta libero.

Sulla base del bene, considerando che si tratta di terreno agricolo di piccolissime dimensioni, considerando la posizione limitrofa al centro abitato e considerando la sua capacità edificatoria si ritiene difficile attribuire un giusto valore locativo del bene. Il suo valore potrebbe variare da poche decine di euro a qualche centinaia.

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**LOTTO 1**

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene ad eccezione dei vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 6 della presente relazione.

LOTTO 2

Oltre ai vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 6 della presente relazione, l'immobile è assoggettato anche ai seguenti vincoli:

- Atto di vincolo di densità edilizia in data 23 aprile 1982 n. 33583 di repertorio Notaio Lechi, registrato a Montichiari il 28 aprile 1982 al n. 861 e trascritto a Brescia il 5 maggio 1982 a n.10104/7358 mediante il quale i **OMISSIS** al fine di conseguire la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato hanno vincolato la superficie pari a mq 1697,90 dei terreni di Montichiari di cui ai mappali 90 e 190 del foglio 38 del C.T.;
- Atto di servitù in data 5 giugno 1995 n. 82100/29274 di repertorio Notaio Lechi, registrato a Montichiari il 15 giugno 1995 al n. 629 e trascritto a Brescia il 3 luglio 1995 ai n. 17842/12638 mediante il quale sono state stabilite le modalità per dare attuazione alla servitù di transito pedonale e carraio a favore del fondo in Montichiari di cui ai mappali 77-79-81-43-78-91 del foglio 38. Detta servitù di transito pedonale e carraio viene esercitata su una striscia del terreno di proprietà **OMISSIS** di cui ai mappali 90 e 190 del foglio 38 a nord per una larghezza per un tratto pari a 5,5 metri e per un tratto pari a 4,0 metri con la precisazione che parte di detta servitù grava sull'attuale mappale 284.

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 accertare 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**LOTTO 1**

In seguito a sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gargnano e in seguito a visione e studio della documentazione ufficiale si è riscontrata una sola difformità. Essa è legata alla numerazione civica. Nella documentazione ufficiale risultano i civici n° 38, 40 e 42. Nella realtà esiste un unico numero civico n° 48.

Per sanare tale difformità bisogna effettuare una comunicazione al Comune di Gargnano ed una all'Agenzia del Territorio in cui si chiede di modificare la numerazione civica. Per tale operazioni si stima un costo di € 500,00.

LOTTO 2

In seguito a sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari non sono state rilevate difformità o problematiche legate all'immobile. Alla presente relazione è allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montichiari.

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)

Punto F - Risposta

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono divisibili. Essi sono collocati in due Comuni differenti e appartengono a due categorie diverse. Pertanto, saranno venduti in due lotti separati.

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 6 (Stima degli immobili).

6. Stima degli immobili

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato da indagine di mercato mediante Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio, ProBrixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia), supportato da borsini immobiliari della Provincia di Brescia, da mercati immobiliari della Provincia di Brescia e da valori medi di mercato. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano ed infine decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili sono stati utilizzati due metodi. Il primo consta nell'utilizzare i valori a mq su immobile indicati dal Borsino Immobiliare di Brescia della ProBrixia e moltiplicati per la superficie e per i coefficienti di merito.

Il secondo metodo è quello di utilizzare i valori a mq, indicati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate, e di moltiplicarli per la superficie e per i coefficienti di merito. (Allegato documentale)

I due metodi hanno il compito di confrontare e di verificare la correttezza della valutazione.

LOTTO 1

SUPERFICI COMMERCIALI (vedere scheda a pag. 15)

(Locali commerciali accatastati ad uso negozio) = 111,00 mq

METODO 1

Dalle quotazioni immobiliari e dai borsini immobiliari presi ad esame non è stato possibile reperire un valore di immobili con destinazione terziario. Pertanto, si utilizzeranno i valori attribuiti al comparto residenziale apportando le opportune correzioni. Per le abitazioni il valore di mercato varia da un max di 3240,00 €/mq ad un min di 2785,00 €/mq per strutture di recente costruzione (con vetustà da 10 a 20 anni).

Tenuto conto di quanto precedentemente citato, della vetusta e dello stato dei luoghi, si ritiene congruo valutare gli immobili oggetto di questa perizia come di seguito riportato.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

mq 111,00 x €/mq 3100,00 = € 344100,00

METODO 2

La Quotazione media di immobili a destinazione residenziale varia da un max di 3700,00 €/mq ad un min di 2750,00 €/mq.

Questo valore si riferisce ad immobili con media vetustà e con uno stato conservativo ottimo. Considerando l'effettiva situazione dell'immobile, il luogo dove è posizionato e il collegamento alle vie di transito si utilizza il valore di 3225,00 €/mq.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

$$\underline{\text{mq } 111,00 \times \text{€/mq } 3225,00 = \text{€ } 357975,00}$$

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

In seguito all'applicazione dei due metodi per la valutazione degli immobili, al confronto, alla verifica dei valori e alla loro equiparazione è possibile determinare che il valore commerciale dell'intero lotto ammonta a:

$$\text{Lotto 1} = 351037,50 \text{ €}$$

N.B.

Per la reale determinazione del valore commerciale bisogna considerare oltre i valori dei Borsini sopra menzionati anche la reale posizione dell'immobile, la vicinanza al lago, i lavori di ristrutturazione completa eseguiti in tutto il complesso in cui è ubicato l'immobile e l'appetibilità del bene sul mercato. Detto ciò bisogna altresì considerare l'andamento del mercato immobiliare che mostra avere segnali di ripresa dopo diversi anni di recessione. Pertanto, per la determinazione del valore commerciale si è ritenuto congruo attribuire il valore sotto citato.

$$\underline{\text{Valore Commerciale} = 370000,00 \text{ €}}$$

DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO

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

In seguito a sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gargnano e in seguito a visione e studio della documentazione ufficiale si è riscontrata una sola difformità. Essa è legata alla numerazione civica. Nella documentazione ufficiale risultano i civici n° 38, 40 e 42. Nella realtà esiste un unico numero civico n° 48.

Per sanare tale difformità bisogna effettuare una comunicazione al Comune di Gargnano ed una all'Agenzia del Territorio in cui si chiede di modificare la numerazione civica. Per tale operazioni si stima un costo di € 500,00.

Altresì, si ritiene opportuno diminuire il valore del 15 % per la vendita forzata.

$$(370000,00 \text{ €} \times 15 \%) - 500,00 \text{ €} = 314000,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a 315000,00 € (trecentoquindicimila,00)

LOTTO 2

SUPERFICI COMMERCIALI (vedere scheda a pag. 19)

(Terreno agricolo accatastato seminativo irriguo con possibilità edificatoria) = 1108 mq

METODO 1

Per le aree residenziali il valore di mercato utilizzando le quotazioni ProBrixia varia da un max di 105,00 €/mc ad un min di 80,00 €/mc.

Considerando l'indice edificatorio a cui è assoggettato tale immobile, considerando la sua posizione e la sua appetibilità e tenuto conto di quanto è stato citato negli altri paragrafi della perizia, si ritiene congruo valutare gli immobili oggetto di questa perizia come di seguito riportato.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Potere edificatorio: indice 1,2 mc/mq (se si costruisce in qualunque classe energetica ad eccezione della classe A)

Potere edificatorio: indice 1,6 mc/mq (se si costruisce in classe A)

Si utilizza per riferimento un indice medio di 1.4 mc/mq

mq 1108 x 1,4 mc/mq x 95,00 = € 147364,00

METODO 2

Per le aree residenziali il valore di mercato da indagini presso borsini immobiliari varia da un max di 110,00 €/mc ad un min di 90,00 €/mc.

Considerando l'indice edificatorio a cui è assoggettato tale immobile, considerando la sua posizione e la sua appetibilità e tenuto conto di quanto è stato citato negli altri paragrafi della perizia, si ritiene congruo valutare gli immobili oggetto di questa perizia come di seguito riportato.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Potere edificatorio: indice 1,2 mc/mq (se si costruisce in qualunque classe energetica ad eccezione della classe A)

Potere edificatorio: indice 1,6 mc/mq (se si costruisce in classe A)

Si utilizza per riferimento un indice medio di 1.4 mc/mq

mq 1108 x 1,4 mc/mq x 95,00 = € 147364,00

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

In seguito all'applicazione dei due metodi per la valutazione degli immobili, al confronto, alla verifica dei valori e alla loro equiparazione è possibile determinare che il valore commerciale dell'intero lotto ammonta a:

Lotto 2 = 147364,00 €

Valore Commerciale = 147364,00 €

DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO

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

In seguito a sopralluogo presso gli immobili e a verifica della documentazione non risultano opere e sistemazioni da effettuare. Detto ciò si ritiene opportuno diminuire il valore del 15 % per la vendita forzata.

147364,00 € x - 15 % = 125259,40 €

che si arrotonda a 125000,00 € (centoventicinquemila,00)

7. Conclusioni

Per quanto espresso e descritto nella presente relazione, visto lo stato dei luoghi, letti gli atti allegati al fascicolo di ufficio ed effettuate tutte le possibili indagini documentali, si conclude che gli immobili pignorati vengono considerati in un due lotti distinti.

Il valore relativo ai lotti è il seguente:

Lotto 1: – Locale commerciale – Comune di Gargnano, Via Ponte n° 48 - piano terra - (Foglio 54, Part. 748, Sub. 26, Cat. C/1, Consistenza 76 mq, Rendita 1322,75 €)

315000,00 € (trecentoquindicimila,00)

Lotto 2: – Terreno edificabile – Comune di Montichiari, Via San Bernardino - (Foglio 38, Part. 284, Qualità/classe Seminativo irriguo, Consistenza 1108 mq, Reddito dominicale 10,59 €, Reddito agrario 8,87 €)

125000,00 € (centoventicinquemila,00)

Ritenuto di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Desenzano del Garda, lì 23/04/2016

In fede

C.T.U. Paolo Zizzi