

Relazione di Stima

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 509/2018

Creditore procedente:

Rappresentata dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Date

Nomina dell'esperto **31 Luglio 2018**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **4 Ottobre 2018**

Data sopralluogo di perizia: **17 Dicembre 2018 - 8 Ottobre 2019**

Data della consegna del rapporto di valutazione **25 Ottobre 2019**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **22 Febbraio 2019**

Rinvii: **31 Maggio 2019 - 11 Ottobre 2019 - 30 Ottobre 2019**

Identificazione Lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione : Appartamento su due livelli al primo piano, con portico e giardino esclusivi

Ubicazione: Via Benecco, 48 - 25085 Gavardo (Bs) – Località Soprazzocco

Id. catastale: Foglio 28 NCT – Part. 154 – Sub. 5 – Cat. A/2 – Piano T/1/2 – Classe 3 - Vani 4,5 – Sup.cat. 105 - Rendita C. 199,87 Euro

Proprietà:

Formalità e vincoli:

Immobile occupato :	<input checked="" type="checkbox"/> Si (pag. 8)	<input type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No

Conformità:

Edilizia:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No (Pagina 9-10)
Catastale:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No (Pagina 10)
Titolarità:	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Valore e costi:

Valore commerciale: **Euro 124.000**

Costi eventuali: **Euro 3.300** per adeguamenti edilizi e catastali (pag. 10)

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Identificazione e descrizione dei beni.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Stato di possesso.....	8
5	Formalità, vincoli, oneri	8
6	Regolarità edilizia urbanistica e catastale	9
7	Valore del bene e costi.....	11
8	Riepilogo dei dati e dei valori di stima	12
9	Elenco della documentazione allegati al rapporto di valutazione.....	13

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 31 Luglio 2019, il giudice della procedura esecutiva nr..508/2018 promossa da [REDACTED] nei confronti [REDACTED], nominava la sottoscritta architetto [REDACTED], con studio in Brescia, [REDACTED], quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva de quo.

La sottoscritta, con giuramento di rito del 4 Ottobre 2018, accettato l'incarico, stendeva la seguente relazione di stima dalla quale risultano le informazioni richieste:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi

Reperita e verificata la completezza della documentazione allegata al fascicolo, si sono svolte, con diverse problematiche dovute alla difficoltà di accesso, le dovute indagini:

- Una prima comunicazione di sopralluogo è stata inviata, tramite raccomandata, del 3 Dicembre con comunicazione di sopralluogo da effettuarsi in data 17 Dicembre 2018. Il giorno indicato non si è fatto trovare nessuno che consentisse l'accesso.
- Nello stesso giorno è stata lasciata, nella cassetta della posta, nuova comunicazione con richiesta di contatto a cui non c'è stato seguito;
- Il 20 Dicembre 2018 si è tempestivamente richiesta all'Ill. Giudice dell'Esecuzione la nomina del Custode Giudiziario per consentire il regolare svolgimento dell'incarico.
- Il 28 Dicembre 2018 il Giudice ha disposto la sostituzione del custode nominando quale custode l'Istituto Vendite Giudiziario SO.C.CO.V. S.r.l. di Brescia.
- Dopo relazione depositata dall'IVG il 21 Marzo 2019, il 22 Marzo il Giudice dell'Esecuzione ha disposto un ordine di liberazione dell'immobile.
- A seguito dell'iter esposto, solo l'8 ottobre scorso, con il supporto dell'IVG, è stato possibile accedere all'alloggio e procedere con i dovuti e necessari rilievi e verifiche.
- Per le verifiche edilizie il 6 Dicembre 2018 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Gavardo una richiesta di accesso alla documentazione edilizia; la documentazione reperita è stata visionata il 22 Gennaio 2019.

Svolte ulteriori e necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate per la documentazione catastale ed ipotecaria, esaminata tutta la documentazione reperita, la sottoscritta ha potuto produrre le seguenti valutazioni e stime.

2. Identificazione e descrizione dei beni

2.1 Caratteristiche generali:

Oggetto di stima è un alloggio sito a Gavardo, in Via Benecco 48, in località Soprazzocco, frazione del comune, a circa quattro chilometri dal paese, a prevalente carattere residenziale.

L'appartamento in oggetto è parte di una costruzione di due piani fuori terra e sottotetto in aderenza ad altre tre costruzioni simili che prospettano su una corte comune a più fabbricati. Sono costruzioni di origine agricola, ristrutturate in epoca recente, in zona classificata, dal PGT vigente come nucleo storico.



La porzione di cui è parte l'alloggio da valutare è quella più interna alla corte (individuata dalla freccia rossa sulle immagini); è un fabbricato composto da un appartamento al piano terra (a cui si accede dal lato opposto alla corte) e l'appartamento oggetto di perizia, posto al primo piano. Si accede da scala situata sotto al portico di proprietà esclusiva.

Trattasi di una costruzione in buono stato, con strutture portanti in muratura, tramezzature in laterizio, solai e copertura in legno con travi a vista sia al primo piano che al secondo. La copertura è finita con manto di tegole.

2.2 Identificazione catastale

L'appartamento su due livelli di piano (primo e sottotetto) con ingresso e portico esclusivi al piano terra ed ampia porzione di giardino, di proprietà per l'intera quota dell'esecutato, risulta censito, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Brescia, al:

Foglio 28 NCT – Particella 154 – Subalterno 5 – Via Benecco 48 - Cat. A/2 – Piano T/1/2 - Classe 3 - vani 4,5 – Sup. Cat. 105 mq. escl. Aree esterne 92 mq. - Rend. Catastale 199,87 Euro

Dati derivanti da allineamento mappe e variazione identificativo per riordino n. 21/2016 del 22.11.2016; precedentemente derivate da variazione Docfa, prot. n. BS 0177933 del 31.05.2005 per ampliamento e diversa distribuzione interna del mappale 154/1 (A/2) –

154/2 (A2) e 154/3 (pertinenze) di cui al foglio 1 SOZ.

I predetti mappali, infine, derivano da variazione Docfa n. BS0174289 del 27.05.2005, per diversa distribuzione interna e ristrutturazione del mappale 154 del foglio 1 SOZ

Confini: L'appartamento confina, in un sol corpo, con:

- Nord: corte comune;
- Sud ed Ovest: Corte altra proprietà
- Est: altra proprietà;

Quanto descritto è meglio evidenziato dalla documentazione catastale allegata (**Allegato 2:** Estratto mappa, visura storica dell'immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali).

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

3.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

L'appartamento, posto al primo piano del fabbricato, ha un portico esclusivo al piano terra, da cui parte una scala, in ferro, che collega ad un terrazzino sul quale apre la porta di ingresso all'alloggio. Il primo piano è un unico ambiente ingresso-soggiorno con angolo cottura, soffitto in legno con travi a vista e scala in legno che porta alla zona notte del secondo piano, locale mansardato con soffitto e travi in legno. La zona notte è caratterizzata da due camere e bagno. Di pertinenza dell'alloggio, accanto al portico al piano terra, c'è una porzione di giardino di circa 160 mq, delimitata da doppio cancello in ferro: uno carrabile e l'altro, sotto al portico, pedonale.

Come già accennato, trattasi di un vecchio stabile, originariamente composto da un'unica unità immobiliare successivamente (2005) ristrutturata e trasformata in due appartamenti, uno al piano terra ed uno al primo, su due livelli di piano.

Discreto il grado di finitura; i materiali sono quelli del 2005, di tipo tradizionale e media qualità, in buono stato di manutenzione. Gli spazi, per quanto non particolarmente ampi, sono ben distribuiti con buona organizzazione delle superfici.

Discreta la dotazione di spazi accessori, con la terrazza di ingresso al primo piano, il portico ed il giardino al piano terra, quest'ultimo utilizzabile, anche, per la sosta delle auto.

Descrizione sintetica

- Indirizzo: Via Benecco, 48 – 25085 Soprazzocco di Gavardo (Bs)
- Livello di piano: Primo ■ N. totale piani : Due piani e mezzo fuori terra
- Numero dei servizi: Uno
- Infissi esterni: legno con doppio vetro e scuri esterni
- Infissi interni (II piano): Legno noce tamburato liscio ■ Porta di ingresso: legno pantografata blindata
- Pavimenti: Monocottura di ceramica per zona giorno e zona notte;

Ceramica per il bagno

Legno per la scala

■ Rivestimenti: Ceramica nel bagno

Dotazione impianti

■ Impianto sanitario: adeguato ■ Impianto gas: A norma ■ Impianto elettrico: A norma sottotraccia

■ Impianto climatizzazione: NO

■ Impianto riscaldamento: Autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, oltre a stufa a pellet e scaldasalviette nel bagno

■ Impianto citofonico: Presente

■ Manutenzione fabbricato Minimo ■ Medio Massimo

■ Manutenzione unità immobiliare Minimo ■ Medio Massimo

■ Classe energetica da visura su Cened non risulta nessun APE relativo all'alloggio staggito

■ Esposizione prevalente immobile Minimo ■ Medio Massimo

■ Luminosità dell'immobile ■ Minimo Medio Massimo

■ Panoramicità dell'immobile ■ Minimo Medio Massimo

■ Funzionalità dell'immobile Minimo ■ Medio Massimo

■ Finiture dell'immobile Minimo ■ Medio Massimo

3.4 Consistenza

Da rilievo effettuato in fase di sopralluogo dell'8 ottobre scorso, confrontato con le planimetrie di progetto depositate in comune e la planimetria catastale, si sono ricavate le seguenti consistenze che, ragguagliate per destinazione, hanno determinato la consistenza commerciale riportata in tabella:

Piano	Descrizione	Sup. reale	Coeff. Ragg.	Sup. ragg.
Pertinenze P. T	Portico	19,00	0,35	6,65
Pertinenze P.T	Giardino	160,00	0,08	12,80
Primo Piano	Alloggio	46,35	1,00	46,35
Primo Piano	Terrazza	19,00	0,35	6,65
Secondo Piano	Alloggio	46,35	1,00	46,35
TOTALE CONSISTENZA				118,80

Superficie commerciale complessiva m² 118,80 arrotondato a m² 119,00



4. Stato di possesso

Da ispezione ipotecaria l'immobile staggito risulta di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per l'intera quota.

Il titolo legittimante è l'atto di compravendita n. 115011/19198 di repertorio, redatto il 29/11/2005 dal notaio [REDACTED].

L'atto è stato registrato a Salò il 12/12/2005 al n. 3018 serie 1T e trascritto a Salò il 13/12/2005 ai nn. 9194/5793 di Reg. Gen. e Reg. Part. (Come da trascrizione allegata).

■ Quota di proprietà: Intera

■ Servitù: Nessuna

■ Oneri: Nessuno

■ Vincoli: Nessuno

■ Pesi: Nessuno

■ Gravami: Nessuno

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

■ Occupato L'alloggio, al momento del sopralluogo dell'8 ottobre scorso, risultava occupato dall'esecutato, ma sull'immobile, grava un'ordinanza di liberazione, emessa dal Giudice dell'esecuzione immobiliare il 22 Marzo 2019, per mancata disponibilità dell'esecutato a lasciar accedere all'immobile per procedure necessarie alla redazione della perizia.

5 Formalità, vincoli, oneri

5.1 Vincoli non cancellabili Non ci sono vincoli non cancellabile

5.2 Vincoli cancellabili

Da indagini ed ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, a carico dell'esecutato e dell'immobile staggito, risulta quanto segue:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 13.12.2005 nn. 9195/1960 di Reg. Part.. e Reg. Gen. a favore [REDACTED] per una somma complessiva di Euro 370.000,00 derivante da concessione a garanzia per mutuo ipotecario di Euro 185.000,00 della durata di 30 anni, concesso per atto n. 115012/19199 redatto il 29/11/2005 dal notaio [REDACTED].

- Trascrizione del 04/06/2018 nn. 3663/2684 di Reg. Gen. e Reg. Part. di atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare n. 4878/2018, repertorio del 15/10/2018, a favore di [REDACTED], per un importo di € 148.175,11 oltre interessi e spese.

(Vedi note trascrizioni allegate).

6 Regolarità edilizia urbanistica e catastale

6.1 Situazione edilizia

Titoli autorizzativi: - **Condono edilizio** Prot. 17734 del 10/12/2004 ai sensi del DPR 326/2003
Relativo a “*Piccolo bagno e portico a servizio del fabbricato*” Documentazione reperita
tramite atto notarile

- **DIA n. 13/2005** Prot. n. 2277 dell’11/02/2005 per la “Rifacimento della
copertura del fabbricato esistente e aumento delle unità immobiliari”

Iter edilizio: - Fine lavori in data 30/05/2005 di cui alla Comunicazione Prot. n. 8526 del
31/05/2005

Agibilità: - Il certificato di Agibilità è stato richiesto contestualmente alla fine lavori il
31/05/2005 con domanda protocollata al numero n. 8526;

■ Data verifica edilizia **22 Gennaio 2019**

6.2 Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico: - PGT in vigore dal 23.06.2010 e successive varianti I – II e III in vigore dal
23/05/2012 (Storico)

- Prima variante Generale al P.G.T. approvata con Delibera di C.C. n. 78 del
10/12/2014 (Vigente)

■ Convenzione Urbanistica : ■ No □ Si

■ Cessioni diritti edificatori ■ No □ Si

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici: ■ No □ Si ■ Vincoli paesaggistici ■ No □ Si

■ Vincoli ambientali: ■ No □ Si

6.3 Regolarità edilizia

Dall’accesso agli atti edilizi presso il comune di Gavardo, relativamente all’immobile in oggetto, è stata reperita un’unica pratica edilizia riferita a lavori di ristrutturazione del fabbricato. La DIA n. 13 dell’11 febbraio 2005 di cui al protocollo n. 2277 è inerente ad un “Rifacimento della copertura di fabbricato esistente ed aumento delle unità immobiliari”.

Nel fascicolo della pratica edilizia, oltre alla documentazione grafica sono state reperite tutte le dichiarazioni di conformità e la pratica di variazione catastale prodotta per la richiesta di agibilità. Allegata alla pratica edilizia anche la relazione in cui si afferma che “*L’intervento prevede la ristrutturazione interna del fabbricato ... in Via Beneco ... Il progetto prevede la realizzazione di due unità abitative distribuite su tre livelli. A piano terra un monolocale con ingresso comune con il trilocale*

posto al primo piano e secondo ... L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria con pratica DIA del 28.6.2004 ed ora vengono effettuate le opere interne necessarie alla sistemazione" (Vedi allegati)

Premesso che dall'accesso agli atti presso il comune non è stata reperita la DIA citata nella relazione, dalla pratica edilizia del febbraio 2005 si evince che effettivamente sono stati realizzati i due appartamenti ma, quanto esistente e rilevato in sede di sopralluogo, non è conforme al progetto presentato.

Nello specifico non si è realizzato l'ingresso comune alle due unità, ma si sono mantenuti due ingressi separati, sui lati opposti della costruzione, già presenti prima della ristrutturazione del 2005. Relativamente all'appartamento in perizia, la sala interna, a chiocciola, di collegamento al primo piano, presentata in progetto, è stata sostituita con una scala esterna tra il portico al piano terra ed il balcone al primo piano (anche questo non presente nel progetto presentato); la stessa scala interna tra il primo ed il secondo piano non è quella a chiocciola del progetto ma una scala in legno a rampa unica.

Anche la distribuzione dei locali al secondo piano risulta leggermente difforme rispetto al progetto presentato, oltre ad essere presente una finestra, in lato nord della camera doppia, non riportata sulle piante di progetto.

6.4 Regolarità catastale

Le stesse difformità, in parte mediate tra esistente e progetto presentato, si riscontrano catastalmente.

La variazione catastale allegata alla richiesta di agibilità (del 31 Maggio 2005) relativa alla DIA del 2005 è stata protocollata il 27 Maggio 2005 e, secondo l'elaborato planimetrico, risulta sostanzialmente conforme al progetto presentato, con individuazione di due unità (subalterno 1 al piano terra, subalterno 2 al primo e secondo, subalterno 3 portico, ingresso e giardino, comuni ai subb 1 e 2).

Quattro giorni dopo l'accatastamento del 27 maggio 2005, in data 31 Maggio 2005 viene presentata una variazione catastale, che sopprime i subalterni 1-2 e 3 e costituisce i subalterni 4 e 5. L'elaborato planimetrico e le planimetrie allegati a questa variazione risultano sostanzialmente rispondenti a quanto realizzato ad eccezione della terrazza del primo piano (che manca ancora) e della distribuzione dei locali al secondo piano (più simile a quella della DIA).

Sembrerebbe, in sostanza, che manchi una variante sostanziale alla pratica n.13 dell'11 Febbraio, anche se non si comprende perché presentare una variazione catastale il 27 ed una il 31 Maggio ed allegare quella del 27 Maggio alla dichiarazione fine lavori del 31 maggio.

Sanatoria Secondo le disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti, i margini per sanare le difformità riscontrate ci sarebbero. Per sanare la situazione edilizia e catastale, quindi, si dovrà procedere, in primo luogo, alla predisposizione di una pratica in sanatoria che adegui il progetto depositato a quanto realizzato e poi procedere con la relativa pratica di aggiornamento catastale.

Trattandosi di variazioni conformi al regolamento edilizio ed ai parametri urbanistici si stima un costo di adeguamento pari a circa € 3.300 così suddiviso:

Oneri sanatoria e diritti segreteria	€ 1.000
Spese tecniche per pratica edilizia	€ 1.200
Variazione catastale oneri e spese tecniche	€ 600
Spese tecniche e oneri per agibilità	€ 500

7 Valore del bene e costi

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene in perizia, si è proceduto secondo un metodo sintetico comparativo, assumendo alcuni parametri di riferimento del mercato immobiliare, ragguagliati in base alla localizzazione tipologia e stato di manutenzione del bene specifico. Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

Parametri di confronto immobili

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. da richiesta
1	OMI I semestre 2019 Periferica Ab. civili	Val. per stato conservativo normale	810	1.150	980		
2	OMI I semestre 2019 Periferica Ville e villini	Val. per stato conservativo normale	1.050	1.450	1.250		
3	Camera di Commercio BS II semestre 2018 Unica zona	Val. per stato Recente (10-20 anni)	1.260	1.555	1.407		
4	Borsino Immobiliare Ottobre 2019 Ab. Di tipo economico	Val. per Buono stato	815	1.070	942		
5	Borsino Immobiliare Ottobre 2019 Ville e villini	Val. per Buono stato	946	1.152	1.049		
6	Tecnocasa Gavardo Rif. 40135863 21/05/2019	Bilocale in Via Benecco con box e ampio giardino Mq. 83				88.000	1.060
7	Primacasa di Gavardo Rif L01 c328282 22/10/2019	Trilocale su due livelli Via Benecco 21 Mq. 50				59.000	1.180

Analizzati i valori assunti a riferimento si considera la media di tutti i valori ad eccezione di quello della Camera di Commercio che è quello con la forbice maggiore. Dalla media degli altri comparativi, considerato un decremento del 10% per trattativa sui valori di richiesta degli immobili ai punti da 5 a 7, si stima che il più probabile valore unitario da considerare sia pari a € 1.040.

Si fa presente che sono stati assunti come riferimento anche le quotazioni di Ville e villini dal momento che l'alloggio in stima si avvicina, per la sua indipendenza e dotazione di spazi esterni, alla tipologia di ville e villini.

Si determina, così, un valore dell'immobile in stima pari a:

$$\text{mq. } 119,00 \times 1.040,00 \text{ €/mq} = 123.760,00 \text{ Euro}$$

Dove il valore al metro quadro è dato dalla media dei valori della tabella, come già illustrato, e la consistenza è quella determinata a pagina 9, per un valore complessivo che si arrotonda a:

$$\text{€ } 124.000,00 \text{ (centoventiquattromila/00 Euro)}$$

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle parti comuni del fabbricato di cui è parte ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La valutazione esposta è riferita all'immobile nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio stesso con le limitazioni ad esso riferite.

8 Riepilogo dei dati e dei valori di stima

Immobile staggito: Appartamento su due livelli di piano, con giardino e portico esclusivi, sito a Gavardo (Bs) in Via Benecco 48, località Soprazzocco.

Identificazione catastale:

Foglio 28 NCT – Part. 154 – Sub. 5 – Cat. A/2 – Piano T/1/2 - Classe 3 - Vani 4,5 – Sup. Cat. 105 mq Totale
escluse area scoperta 92 mq - Rendita C. 199,87 Euro

Valore commerciale € **124.000** (Cento ventiquattromila/00 Euro)

Costi per adeguamenti edilizi e catastali: € **3.300** (Tremilatrecento/00 Euro)

Data rapporto valutazione

25 Ottobre 2019

Timbro e firma

9 Elenco della documentazione allegati al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Documentazione catastale (Estratto mappa - Visura storica – Elaborato Planimetrico – Planimetria catastale)
3. Ispezioni ipotecarie
4. Relazione notarile
5. Atto e trascrizioni compravendita e mutuo
6. Trascrizione pignoramento
7. Documentazione edilizia
8. Richiesta agibilità e conformità
9. Individuazione difformità edilizia e catastale