

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione immobiliare n. 451/2020

Giudice GOT delegato:

Dr.ssa **Liana Zaccara**

Creditore Procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati:

Esperto incaricato

Mario arch. Sbalzer

Via Cellini n.26, Roncadelle (BS)

CF SBLMRA65D29B157G

Tel e Fax 0303374647

Mail: sbalzer.architetto@libero.it

Pec: mario.sbalzer@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1399

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n.379



Date

Nomina dell'esperto	04/12/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/12/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/02/2021
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	09/07/2021

Accertamenti e date delle indagini

L'III.mo Giudice Esecutore delegato dr.ssa Zaccara Liana nominava in data 04 Dicembre 2020 il sottoscritto arch. Sbalzer Mario libero professionista indifferente con studio tecnico in via Cellini n. 26 (mail: sbalzer.architetto@libero.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 379 e fissava la data del 21/12/2020 per il conferimento dell'incarico e per il giorno 09/07/2021 la fissazione dell'udienza. Nel corso dell'udienza per il conferimento dell'incarico il G.E. ha posto i quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

Il CTU provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e:

- accedeva all'Agenzia delle Entrate di Brescia servizi catastali per visure ed accertamenti al fine di identificare i beni oggetto di stima e di verificarne la consistenza;
- concordava con il Custode nominato la data del sopralluogo agli immobili il quale provvedeva ad inviare all'esecutato una lettera raccomandata;
- il giorno 13/01/2021 alle ore 15.30 effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto come da verbale allegato;
- il giorno 13/01/2020 alle ore 10.00 effettuava un accesso all'ufficio tecnico del comune di Chiari, al fine di consultare documentazione per la verifica della regolarità urbanistica dei beni;
- richiedeva al notaio rogante copia del titolo di provenienza degli immobili.



LOTTO UNICO



Descrizione sintetica: Unità Residenziale con cantina ed autorimessa
Ubicazione: Comune di Alfianello via Bernardo Aquilino
 (catastalmente in via Cascina Inservolta)

Identificativi catastali: Comune censuario di Alfianello, Catasto fabbricati

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/8	515	8	A/2	4,5 vani	5	267,27
NCT/8	515	16	C/6	20 mq	3	33,05

Bene comune non censibile foglio 8 mappale 515 sub.21 (disbrigo comune ai sub.2, 3,7 e 8)

Bene comune non censibile foglio 8 mappale 515 sub.30 (scale e disimpegno comune ai sub.7 e 8)

Aree urbane di accesso carraio come da subalternazione allegata

Quota di proprietà: 1/1 intera proprietà :

Diritto di proprietà: Piena Proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato pari ad euro **92.000** novantaduemila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) pari ad euro **74.000** (settantaquattromila/00)



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si note a pagina 11
Spese condominiali arretrate No Si note a pagina 11
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 01/02/2021 si è verificato che per gli immobili predetti non esistono ulteriori iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli.



LOTTO UNICO

Indice

Inquadramento dell'immobile.....	6
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
Audit documentale e Due Diligence.....	8
Legittimità edilizia – urbanistica	9
Rispondenza catastale.....	10
Verifica della titolarità.....	10
Stato di possesso del bene	11
Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	11
Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	11
Analisi estimativa	12
Riepilogo dei valori di stima	13
Dichiarazione di rispondenza.....	14
Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	15



1. Inquadramento dell'immobile

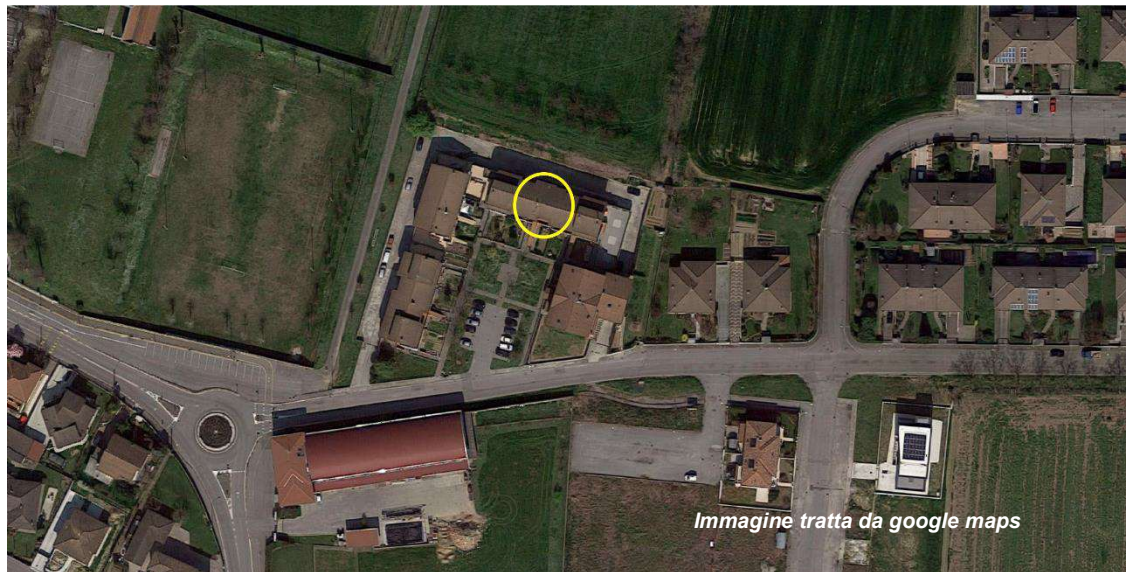
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

via Bernardo Aquilino, Alfianello (BS)
(catastalmente in via Cascina Inservolta)

Zona prevalentemente residenziale ai margini della zona agricola

Fotografia aerea:



Destinazione urbanistica dell'immobile

L'immobile è inserito nella zona omogenea B "Tessuto urbano residenziale" (NTA art.32) del PGT del Comune di Alfianello

Tipologia immobiliare

Appartamento trilocale con balconi, cantina ed autorimessa

Tipologia edilizia dei fabbricati

Unità residenziale in contesto residenziale composto da un appartamento trilocale al piano primo con due balconi, cantina ed autorimessa al piano interrato.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento si trova inserito in un contesto residenziale in continuità con il centro del paese e ben servito dai collegamenti viari comunali. Buona la dotazione di parcheggi pubblici e il contesto è caratterizzato dalla presenza di aree a giardino comunali. Impegnando una scalinata esterna, comune ad altre proprietà, si raggiunge un cancello che delimita una balconata tramite la quale si



accede alla zona giorno dell'unità. L'appartamento è composto da un soggiorno con cucina, un ripostiglio con attacco lavatrice e da un disimpegno che serve due camere ed un bagno. Sul prospetto della zona notte si trova un balcone. Gli impianti elettrico ed idraulico sono datati ma per quanto rilevato in sufficienti condizioni generali risentendo del periodo di realizzazione. L'unità è termoautonoma costituita da caldaia e corpi radianti in alluminio.

Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica, serramenti in legno con oscuranti esterni in legno, porte interne tamburate, pareti intonacate a tinteeggiate. Il soffitto è mansardato con orditura di travi in legno a vista. Le finiture sono di medio livello e complessivamente l'appartamento si presenta sufficiente stato manutentivo

Il piano interrato è raggiungibile da una scala comune e da una rampa collegata direttamente con la via Pubblica e da un corsello comune con buoni spazi di manovra. Dalla scala si accede ad un disimpegno comune con accesso alla cantina che comunica direttamente con l'autorimessa, chiusa da una porta basculante zincata.

Identificazione catastale

Appartamento e cantina

Comune censuario Alfianello (codice A188)
Tipologia catasto Catasto dei Fabbricati
Identificativi Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 515
Subalterno 8 categoria A/2 – rendita 267,27

Autorimessa

Comune censuario Alfianello (codice A188)
Tipologia catasto Catasto dei Fabbricati
Identificativi Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 515
Subalterno 16 categoria C/6 – rendita 33,05

Confini

Piano primo: da nord in senso orario: affaccio su corte comune ad est dello stesso mappale il sub.9 a sud affaccio sub. 8 comune ad altre unità e sul sub.3 di altra proprietà, ad ovest sub. 7;

Piano interrato: da nord corte comune corsello carraio, ad est dello stesso mappale sub.7 e sub.4 a sud terrapieno ad ovest sub, 21 comune ad altre proprietà e sub.3 e sub. 15.



Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 13/01/2021 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico catastale e comunale |

Criterio di misurazione

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

3. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso atti il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie, richiamate negli atti di provenienza:

- Concessione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria n.ro 40/98 in data 25 novembre 1998, protocollo n.ro 4357;
- Concessione edilizia per la nuova costruzione di diciotto unità abitative n.ro 3/99 in data 13 gennaio 1999, protocollo n.ro 3881;
- Permesso di costruire per opere di completamento con ampliamento delle palazzine "A" e "C" e nuova costruzione della palazzina "B" in data 1 luglio 2004 n.ro 22/04 di rep.;



Convenzioni urbanistiche:

- atto del Notaio Mario Mistretta in data 19 novembre 1998, Rep. n.ro 65.068/16.800, registrato a Brescia in data 7 dicembre 1998 al n.ro 7041 e trascritto a Brescia il 15 dicembre 1998 ai n.ri 41311/27032;
- atto del Notaio Marianna Rega in data 10 dicembre 1999, Repertorio n.ro 6.240 e Raccolta n.ro 984, registrato a Montichiari in data 28 dicembre 1999 al n.ro 1293 e trascritto a Brescia il 28 dicembre 1999 ai n.ri 48524/30634.

Abitabilità

Richiesta di agibilità in data in data 6 luglio 2010, al Protocollo n. 0003466 ed attestata in data 07/03/2012 al protocollo del Comune di Alfianello n°0001575 del 14/03/2012.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente

Gli immobili sono inseriti nella omogenea B "Tessuto urbano residenziale" (NTA art.32) del PGT del Comune di Alfianello

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Nota: La verifica urbanistica del bene si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.



Rispondenza catastale

Identificativi catastali del Comune censuario di Alfianello al Catasto fabbricati

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/8	515	8	A/2	4,5 vani	5	267,27
NCT/8	515	16	C/6	20 mq	3	33,05

 Da sito web

Elenco documentazione visionata

 Visura storica Catasto Fabbricati Visura immobile Schede catastali Estratto mappa Subalternazione catastale

Data verifica catastale

20/01/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA la **REGOLARITÀ** delle schede catastali rispetto allo stato attuale dell'immobile**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità**

Tipo di atto : Atto pubblico

Notaio: Cisotto Gianluigi

Data di atto: 29 Giugno 2011

Repertorio: rep. 127.723/21.193

Estremi di trascrizione: Brescia in data 08/07/2011 ai n.ri 29236/17897

 Quota di proprietà Intera (1/1)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Occupato** in virtù di Contratto di Locazione
Stipulato in data 01/06/2019 della durata di anni 4 rinnovabile sino al 31/05/2023
Disdetta 6 mesi prima della scadenza
Canone della locazione annuale euro 4.080 in rate mensili anticipate

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia eseguita in data 21/01/2021 il contratto NON risulta registrato

Fomalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dai documenti consultati e dalle analisi effettuate non si sono rilevati vincoli se non quelli derivanti dalla natura condominiale del bene con il rispetto del regolamento.

Gli obblighi derivanti e rilevati nelle Convenzioni sopra citate risultano assolti.

Spese Condominiali

Da una richiesta effettuata all'Amministratore Condominiale la situazione delle spese condominiali alla data del 01/02/2021 risulta essere la seguente:

- Gestione ordinaria 2019-2020 spese complessive ordinarie (165,40) e individuali straordinarie (115,88) pari a 281,28 euro, saldo a debito pari ad euro 11,28;
- Gestione a preventivo 2020-2021 oltre alle complessive ordinarie è previsto il rifacimento dell'impianto elettrico comune per una rata totale di euro 360.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

I documenti di causa ed in particolare il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., elencano le seguenti formalità pregiudizievoli:



Analisi estimativa – premessa-

Il sopralluogo è stato effettuato in data 13/01/2020 il rilievo è stato desunto graficamente dagli elaborati grafici consultati presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dalle planimetrie catastali. Il criterio di misurazione adottato è il SEL- Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici commerciali.

Analisi estimativa Immobile Pignorato

Consistenza

Calcolo mq commerciali			
	mq	coeff.	
Residenza al Piano Primo	65,20	1,00	65,2
Balconi	26,20	0,25	7,86
Cantina interrata	11,20	0,20	2,8
Autorimessa	23,00	0,50	11,50
	Totale		87,36

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di valutazione sintetico – comparativo. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare il compendio immobiliare. L'ipotesi di utilizzare come metodo di stima alternativo il Valore di Trasformazione non è risultata percorribile. La previsione è di una vendita nel lungo periodo in relazione al grado di conservazione e alla discreta presenza sul mercato di unità simili con valori che nella fase attuale, mantengono una tendenza al ribasso. La valutazione deve comunque tenere conto della situazione delle compravendite immobiliari nel settore



residenziale caratterizzato da una discreta offerta sul mercato immobiliare non sostenuta dalla domanda. La stima dei valori unitari tiene in considerazione lo stato complessivo del fabbricato e dell'epoca di costruzione.

Riepilogo dei valori di stima relativi al bene pignorato

Per quanto riguarda l'immobile Pignorato come di seguito identificato:

foglio	Mappali	Sub.	categoria	consistenza	classe	Rendita
NCT/8	515	8	A/2	4,5 vani	5	267,27
NCT/8	515	16	C/6	20 mq	3	33,05

Bene comune non censibile foglio 8 mappale 515 sub.21 (disbrigo comune ai sub.2, 3,7 e 8)

Bene comune non censibile foglio 8 mappale 515 sub.30 (scale e disimpegno comune ai sub.7 e 8)

Aree urbane di accesso carraio come da subalternazione allegata

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO BENE PIGNORATO

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO

Arrotondato pari ad euro 92.000 (novantaduemila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

arrotondato pari ad euro 74.000 (settantaquattromila/00)

n.b. vedasi analisi estimativa in allegato



Dichiarazione di rispondenza

// sottoscritto Sbalzer arch. Mario, iscritto all'Albo degli architetti della provincia di Brescia al n.1399 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 01/02/2021

Timbro e firma

A circular blue ink stamp from the 'ALBO ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA'. The center of the stamp features the letters 'OIA' and the text 'ARCHITETTO SBALZER MARIO n. 1399'. A blue ink signature is written over the stamp.

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e nel caso di vendita forzata;
2. Elaborati fotografici;
3. Copia titoli autorizzativi e richiesta di agibilità;
4. Estratto strumenti urbanistici;
5. Estratto mappa catastale;
6. Schede catastali e subalternazione;
7. Visure storiche catastali;
8. Ispezioni telematiche di aggiornamento iscrizioni e trascrizioni;
9. Atto di provenienza.
10. Mancata registrazione
11. Spese condominiali

