

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 467/2018

- A- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c
- B- 1) Identificazione e descrizione attuale dei beni
2) Identificazione pregressa dei beni
- C- Stato di possesso
- D- Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale
- E - Regolarità edilizia urbanistica
- F - Formazione di lotti
- G- Valore del bene e costi

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

Da quanto risulta dalla relazione notarile allegata agli atti redatta dal Notaio Dott.Dario Ambrosini, l'unità immobiliare in oggetto e relative pertinenze risultano gravanti le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria a Salò in data 19-04-2017 ai nn.3105/674 a favore della Banca Hypo ALPEA - Capitale EDRIA BANK SPA con sede in Udine - C.F. 01452770306 - domicilio ipotecario in Udine, viale Venezia n.100- Capitale euro 700.000 - Ipoteca euro 1.400.000 - durata 10 anni - a garanzia del mutuo concesso [REDACTED] (gravante unicamente il mappale 1237/37 foglio 32 di N.C.E.U)
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 22-04-2015 ai nn.2288/316 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia - capitale Euro 201.331,79 - Ipoteca Euro 250.000
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 06-05-2015 ai nn.2490/354 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia- capitale Euro 83.963,53 - Ipoteca Euro 130.000
- 4) Pignoramento trascritto a Salò in data 18.05.2018 ai nn. 3289/2397 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia

Identificazione:

L'unità immobiliare è ubicata a Salò (Bs) in via Orti n.14, catastalmente identificata in

1) Foglio 32 Sezione SAL particella 1237 Sub.37, categoria A/2, classe 4, Consistenza 3 vani - 95 m2 - 92 m2 escluse aree scoperte, Rendita:449,32

Confina a Nord Ovest con via degli Orti e per gli altri lati con altra proprietà.

2) Foglio 32 Sezione SAL particella 1237 Sub.32, categoria C/6, classe 2, Consistenza 18 m2 - Superficie catastale 20 m2 Rendita:77,16

Confina con altre proprietà.

3) Foglio 32 Sezione SAL particella 1237 Sub.33, categoria C/6, classe 2, Consistenza 26 m2 Superficie catastale 28 m2 Rendita:111,15

Confina a Nord Ovest con via degli Orti e per gli altri lati con altra proprietà.

Descrizione:

L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano terzo con un autorimessa singola ed una autorimessa doppia (con propria particella catastale) al piano interrato e composta. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Salò con progetto approvato permesso di costruire in sanatoria n.39/2005 del 23/03/2005 e l'attestazione di agibilità del 03/06/2005. La data dei permessi fa riferimento all'ultima intervento di ristrutturazione, in quanto l'edificio di cui fa parte l'unità abitativa fa parte del tessuto storico.

Il complesso condominiale, composto da poche unità, si presenta in buone condizioni per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è di tipo tradizionale, copertura e solai in legno.

L'appartamento sito nel sottotetto abitabile è composto da ingresso-Soggiorno-Cucina, Camera, bagno, vano sottotetto non abitabile ed è servita da scala esclusiva e loggia esterna.

L'unità abitativa non è conforme a quanto presente nel progetto approvato e da quanto denunciato in catasto in quanto non sono state eseguite alcune pareti in cartongesso aventi il fine di separare la zona abitabile da quella relativa al sottotetto non abitabile.



Le finiture ovvero gli intonaci i pavimenti ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa si presenta come nuova, non essendo stata ancora utilizzata.

L'impianto elettrico di recente fattura così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno. All'unità di cui sopra si aggiungono due box auto di cui uno doppio, siti nel corsetto comune al piano interrato entrambi in ottime condizioni.

B- 2) Identificazione progressa dei beni

- L'unità abitativa e le due autorimesse sono pervenute all'esecutato mediante atto di compravendita in data 510.10.2005 ai n.ri 8/515207716 di repertorio Notaio Chiara Zichichi, registrato a Brescia il 31 Ottobre 2005 ai n.ri 10265

C- Stato di possesso

Quota di proprietà: La proprietà dell'immobile così come il diritto di proprietà è al 100% di XXXXXXXXXX

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione con canone annuo di 6.000,00 € condominiali. Il contratto è stato stipulato il 22/10/2016 e registrato il 14/12/2016. Durata da, 18/02/2016 al 17/10/2024. Per quanto riguarda ipoteche e pignoramenti si rimanda al punto A della presente relazione.

Risultano debiti pregressi nei confronti del Condominio:

- totale rate anno 2016/2017 € 481,96 da bilancio consuntivo
- totale rate anno 2017/2018 € 533,98 da bilancio consuntivo
- totale rate anno 2018/2019 € 774,79 da bilancio preventivo

E - Regolarità edilizia urbanistica

E' presente in Comune permesso di costruire in sanatoria n.39/2005 del 23/03/2005

E presente l'attestazione di agibilità del 03/06/2005.

Il catasto è presentato con dichiarazione di protocollo n.Bs 0185379 del 08/06/2005 per l'abitazione e Bs 0342594 del 06/10/2004 per le autorimesse.

Da quanto emerge dal PGT vigente la destinazione d'uso è compatibile con la normativa comunale.

Viene riscontrata la mancata esecuzione di due tramezze per suddividere la zona non abitabile da quella abitabile.

Costo demolizioni per eliminare difformità e realizzare la nuova tramezza 500,00 €.

F - Formazione di lotti

Considerate le dimensioni e la tipologia immobiliare l'unica suddivisione in lotti prevedibile è la vendita disgiunta del garage doppio (Sub.33).

Lotto 1: Abitazione Sub.37 e garage singolo Sub.32

Lotto : Garage doppio Sub.33

G- Valore del bene e costi

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare con cantinato sita al piano terzo in zona centrale di località lacustre di medie dimensioni a notevole vocazione turistica ed autorimessa limitrofa.

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale di proprietà esclusiva.

L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione residenziale ed è un bilocale di ampie dimensioni al terzo piano con bagno e terrazzina, un garage singolo ed un garage doppio al piano interrato.

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Presenza di locatario



Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Edificio di recente ristrutturazione
- Parti comuni in ottime condizioni
- Zona residenziale limitrofa al centro di località turistica

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione considerando la vocazione turistica o cercassero una abitazione in questa località.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che l'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati in quanto la destinazione d'uso residenziale è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

Osservazioni circa la metodologia applicata

Per la presente perizia di stima è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo con coefficienti di differenziazione, di seguito descritto.

Si ritiene questa tipologia di analisi la più corretta per il caso in oggetto in quanto si tratta di unità residenziale, in contesto residenziale periferico e con utilità marginale nulla.

La situazione attuale di crisi del mercato immobiliare ed economica generale porta a non ritenere del tutto attendibili i dati delle compravendite recentemente effettuate poiché condizionati da valori soggettivi e contingenti, nonché dal fatto che le cifre esposte in sede notarile siano talvolta parziali o mendaci.

- Valutazione fattori qualitativi e coefficienti di valorizzazione

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico*: Prossimità del centro di un paese di dimensioni medio piccole. Zona PGT – NAF Nuclei Antica Formazione
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: parziale difformità planimetrica.
- *Consistenza*: mq. 105
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*: A2
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile*: Ristrutturato nel 2005
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano*: Terzo - interrato
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime
- *Dotazioni impiantistiche*: Ottime
- *Livello e condizione delle finiture*: Ristrutturato recentemente.

- Determinazione del prezzo di mercato

Fonte: Come principale elemento di confronto è stata utilizzata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio con ricerca effettuata al 17/01/2019 e riferita al I semestre 2018 ed un monitoraggio generale relativo alle diverse proposte di vendita di privati ed agenzie immobiliari.

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni civili 2.650,00 Condizione normale Abitazioni civili	Abitazioni civili 3.400,00 Condizione normale Abitazioni civili	Prezzo utilizzato 2.900,00



		2.650,00 Condizione ottima 3.400,00	Condizione ottima 4.200,00	
--	--	---	-------------------------------	--

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:

Euro 2.900,00 al mq per abitazione e autorimessa pertinente

Euro 1.500,00 al mq per la sola autorimessa

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Abitazione	89,62	1	89,62
Sottotetto	8	0,35	2,8
Terrazza	5,4	0,35	1,89
Autorimessa singola	22,8	0,5	9,96
TOTALE			104,27
Autorimessa doppia	28	1	28

Lotto 1 (abitazione e autorimessa) 2.900,00 € X 104,27 mq = 302.383,00 € da dedurre 500,0 € per ripristino parete non eseguita

Lotto 2 (autorimessa) 1.500,00 € x 28 = 42.000,00 €

Determinazione valore di mercato unità immobiliare oggetto della stima :

Lotto 1

Il valore fiale dell'immobile è da considerarsi: **€ 301.883,00 (diconsi trecentounomilaottocentottantatré,00 Euro)**

Lotto 2

Il valore fiale dell'immobile è da considerarsi: **42.000,00 € (Diconsi quarantaduemila ,00 Euro)**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott.Arch.Daniele Serino

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Brescia °2597

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



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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 30/01/2019

