

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 71/2019

Giudice delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Anagrafica

Creditore procedente:

GUBER BANCA SPA
Via Corfù, n. 102
24124 BRESCIA
C.F. 03140600176

Rappresentata dall'Avvocato

Avv. MAURIZIO MICELI SOPO
Maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it
Via Corfù, n. 102
24124 BRESCIA
Tel. 030/8840463

Esecutati:

Sig.ra

[REDACTED]

Sig.ra

[REDACTED]

Esperto incaricato

Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI
Via RISORGIMENTO D'ITALIA, 10
25039 TRAVAGLIATO (BS)
C.F. ZNI NRF 80P12 B157C
P.Iva 02724020983
Tel. 030/5232928
Fax 030/5232928
andrea.zini@pec.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	29/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/06/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO n. 1 di 2

Descrizione sintetica	ABITAZIONE CON BOX E POSTO AUTO DOPPIO
Ubicazione	VIA TRENTO, 49 FRAZ. SAN PANCRAZIO 25036 – PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS)
Identificativi catastali	sezione NCT, foglio 40, mapp. 202, sub. 16 mapp. 203, sub. 5
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 90.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 81.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 17
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 19
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi pagina 21
-------------------	---



Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pagina 24
Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 15090 Registro Generale 61450
Pubblico ufficiale PEPERONI ELENA Repertorio 1423/665 del 25/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 05/06/2018 - Registro Particolare 15736 Registro Generale 24360
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 6017 del 19/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 06/02/2019 - Registro Particolare 3004 Registro Generale 4896
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 14989 del 18/01/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3.	Audit documentale e Due Diligence	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	23
7.	Analisi estimativa	24
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Allegati al rapporto di valutazione	27



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | PALAZZOLO SULL'OGLIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frazione | SAN PANCRAZIO |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA TRENTO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 49 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento mapp. 202/16
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino (bifamiliare)
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box) mapp. 202/16
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto mapp. 203/5
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | in laterocemento e legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | a falde, in legno, con copertura in tegole |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | vari tipi, prevalentemente in legno senza vetrocamera |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | pavimenti in ceramica e graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | autonomo |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | facciate intonacate tinteggiate |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | 2 + piano mansardato |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

Dimensione

- Piccola
 Media
 Grande



Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

- Lato venditore
 Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
 Up
 Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
 Espansione
 Contrazione
 Recessione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'abitazione posta in una corte oggetto di ristrutturazione a metà degli anni '70. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica a formare una "L". L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato rivolto a Nord ed ha accesso da una loggia comune raggiungibile attraverso una scala ed un portico comuni. L'unità abitativa si compone di una zona giorno con cucina, due camere matrimoniali, una camera singola un disimpegno ed un bagno.

La corte comune è pavimentata con ghiaio e presenta 2 accessi promiscui carrai e pedonali il primo da via Trento passando da un androne e attraverso una corte comune con altri fabbricati ed il secondo, normalmente utilizzato, dalla traversa di via Trento posta più a sud. Il primo accesso risulta essere chiuso da un cancello mentre il secondo non presenta alcuna separazione dalla via pubblica.

In un corpo di fabbrica indipendente dall'edificio principale posto sul lato est della corte comune si trova un box auto mentre nella porzione di corte che consente l'accesso dalla traversa di via Trento si trova un doppio posto auto scoperto esclusivo.

Identificazione catastale

Comune Censuario

PALAZZOLO SULL'OGGIO

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

ABITAZIONE E POSTO AUTO

Sezione NCT

Foglio 40

Particella 202

Subalterno 16

AUTORIMESSA

Sezione NCT

Foglio 40

Particella 203

Subalterno 5

Confini

ABITAZIONE

Nord

vuoto su altra proprietà, vuoto su passaggio comune con altre proprietà



- Est altra unità, scala e loggia comuni
- Sud loggia comune, altra unità
- Ovest vuoto su corte esclusiva altra unità

POSTO AUTO

- Nord altro posto auto
- Est corte comune
- Sud altro posto auto
- Ovest corte altra proprietà

AUTORIMESSA

- Nord altra autorimessa
- Est corte altra proprietà
- Sud altra autorimessa
- Ovest corte comune

- Consistenza** Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Date dei sopralluoghi: 29/04/2019 (solo esterno)
 03/05/2019

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 102.56

Superficie secondarie

	m ²	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² _____,____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² _____,____	_____ %



<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico 1	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico 2	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	12,80	50 %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	25,00	25 %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva (corte)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva (giardino)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %
Superficie commerciale	m²	115,21	

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 1
- Ascensore Presente Vetustà dell'ascensore (anni)
 Assente
- N. servizi 1
- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) 45

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Vetustà (anni) 45
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo



Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni)
 - Totale
 - Parziale
- Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Elettrico

- Presente: Vetustà (anni) 45
- Assente

Idraulico

- Presente: Vetustà (anni) 45
- Assente

Antifurto

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Impianto geotermico

- Presente: Vetustà (anni)



Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

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

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente



Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'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. Audit documentale e Due Diligence

3.1 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

- Licenza o Concessione Edilizia
 - Prot. n. 423 del 03/03/1971 (ampliamento passo carraio ora traversa di via Trento)
 - Prot. n. 1848 del 02/04/1973 (altre unità abitative)
 - Prot. n. 12003 del 12/02/1974
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro:
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Abitabilità
 - Presente: Prot. n. 3870 del 17/06/1977
 - Assente:

Documentazione visionata Pratiche edilizie e documentazione allegata

Fonte documentazione visionata Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS)

Data verifica urbanistica 03/05/2019



Situazione urbanistica

- | | | |
|---|---|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente | PGT |
| | <input type="checkbox"/> Adottato | |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No | |
| | <input type="checkbox"/> Si | |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No | |
| | <input type="checkbox"/> Si | |

Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici e/o amministrativi | <input checked="" type="checkbox"/> No | |
| | <input type="checkbox"/> Si | |
| <input type="checkbox"/> storico-artistici e/o archeologici | <input checked="" type="checkbox"/> No | |
| | <input type="checkbox"/> Si | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali e/o paesaggistici | <input type="checkbox"/> No | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si | Sensibilità paesaggistica: "Classe di sensibilità alta (classe 4)" |



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari (BS) 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.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Diversa tramezzatura della cucina spostamento della parete di separazione con l'altra unità abitativa, tamponamento di due finestre e diversa posizione di altre aperture. Si evidenzia, inoltre, la formazione di un ripostiglio pertinenza dell'unità abitativa adiacente che tuttavia insiste sulla superficie della loggia comune.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No
- Sì, escludendo il ripostiglio non di pertinenza dell'immobile in oggetto, ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimabili in € 1200,00.

Ing. Andrea Francesco Zini



3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) Sezione NCT Foglio 40, mapp. 154

<input checked="" type="checkbox"/>	mapp. 202	sub. 16	categoria A/2	classe 1	consistenza 5 vani	rendita € 387,34
<input checked="" type="checkbox"/>	mapp. 203	sub. 5	categoria C/6	classe 2	consistenza 10 mq	rendita € 27,37

Documentazione visionata da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale 20/03/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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 catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Diversa tramezzatura della cucina spostamento della parete di separazione con l'altra unità abitativa, tamponamento di una finestra e diversa posizione di altre aperture.

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 400,00

Ing. Andrea Francesco Zini



3.3 Verifica della titolarità

Titoli di provenienza

██████████	(QUOTA 1/2)
- Tipo di atto	COMPRAVENDITA
- Notaio	FABIO BARCA
- Data atto	25/05/2001
- Repertorio	2914
- Raccolta	1449
- Estremi Registrazione	BRESCIA il 01/06/2001 n°10035 serie 2V
- Estremi Trascrizione	BRESCIA il 30/05/2001 nn°12886/19461

██████████	(QUOTA 1/2)
- Tipo di atto	COMPRAVENDITA
- Notaio	ELENA PEPERONI
- Data atto	25/10/2007
- Repertorio	1422
- Raccolta	664
- Estremi Registrazione	CHIARI il 05/11/2007 n°3777 serie 1T
- Estremi Trascrizione	BRESCIA il 06/11/2007 nn°34784/61449

Quota di proprietà Intera 1/1
 Parte: quota /

Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo
 apparenti

Vincoli No
 Si se Si quali



Oneri No
 Si se Si quali

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'esecutato iure hereditatis
 da coniuge separato o ex coniuge
 da terzi

Titolo per il quale il bene è occupato:

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Inizio locazione
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Si
- No se No perché

Il contratto di cui sopra è:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 15/04/2019

Vincoli, oneri e spese condominiali

Vincoli o oneri di natura condominiale
 Si
 No

Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo



- Si
 No

- Spese condominiali
- Ammontare medio delle spese ordinarie
 - Spese insolte anno in corso
 - Spese insolte anno precedente
 - Spese annue fisse e di gestione ordinaria
 - Spese straordinarie deliberate non ancora scadute
 - Cause in corso

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costituite in funzione del condominio stesso.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) SOCIETA' COOPERATIVA (cod. fisc. 00436650170) contro [REDACTED], ciascuna per la quota di 1/2 della proprietà dei beni censiti nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) sez. NCT, fg. 40, mapp. 202, sub. 16 e mapp. 203, sub. 5 per un importo capitale di € 125.000,00 ed un totale di € 225.000,00; atto del notaio Elena Peperoni in data 25/10/2007 repertorio n. 1423/665, ipoteca iscritta in data 06/11/2007 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 15090/61450;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. (cod. fisc. 00436650170) contro [REDACTED], ciascuna per la quota di 1/2 della proprietà dei beni censiti nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) sez. NCT, fg. 40, mapp. 202, sub. 16 e mapp. 203, sub. 5; atto giudiziario del 19/05/2018 repertorio n. 6017, trascritto in data 05/06/2018 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 15736/24360;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di FUTURA SPV S.R.L. (cod. fisc. 10032050964) contro [REDACTED], ciascuna per la quota di 1/2 della proprietà dei beni censiti nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) sez. NCT, fg. 40, mapp. 202, sub. 16 e mapp. 203,



sub. 5; atto giudiziario del 189/01/2019 repertorio n. 14989, trascritto in data 06/02/2019 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 3004/4896.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 14/03/2019, il sottoscritto veniva convocato in udienza dall'ill.mo G.I. Dott. Davide Foppa Vincenzini per essere nominato C.T.U. e provvedere alla relazione di stima dell'immobile staggito;
- in data 19 e 20/03/2019 il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio copia delle schede catastali, estratti mappa, elenchi immobili, visure storiche per immobile ed ispezioni ipotecarie;
- in data 20/03/2019 il sottoscritto riceveva le copie degli atti di provenienza dal Notaio Fabio Barca e dal Notaio Elena Peperoni;
- il sottoscritto in data 22/03/2013 provvedeva a comunicare la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 29/04/2019 alle ore 8:30, presso i luoghi di causa, in via Trento n.49 nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), previo avviso a mezzo mail alla parte ricorrente e con lettere raccomandate alle parti convenute restituite per compiuta giacenza;
- in data 15/04/2019 l'Agenzia del Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari forniva al sottoscritto l'esito negativo in merito alla verifica di contratti di locazione registrati;
- in data 16/04/2019 il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB (Archivio documentale Piani di Governo del Territorio), copia dello strumento urbanistico vigente (PGT) del comune di Palazzolo sull'Oglio (BS);
- dal giorno 16/04/2019 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- in data 29/04/2019 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa senza avere accesso per l'assenza delle esecutate o di persona delegata;
- in data 03/05/2019 il sottoscritto si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), allo scopo di visionare e ottenere copia delle pratiche edilizie e contestualmente si recava nuovamente presso i luoghi di causa accedendovi, essendo presente la sig.ra [REDACTED], madre delle esecutate, per verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici, verificare le condizioni di utilizzo dei beni ed effettuare un rilievo diretto e fotografico.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell'unità abitativa è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, delle consistenze e delle destinazioni del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che i beni sono suscettibili di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del



valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

LOTTO 1 di 1						
Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 40						
	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Indice mercantile [%]</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore piena proprietà [€]</i>
Mapp. 202 subb. 16	Abitazione	102,56	100	102,56		
	Posto auto	25,00	25	6,25		
mapp. 203 subb. 5	Autorimessa	12,80	50	6,40		
Totale		140,36		115,21	800,00	92.168,00
CORREZIONI DELLA STIMA						
Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica						-1.200,00
Spese ed oneri per la regolarizzazione catastale						-400,00
Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato						90.500,00
Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi						-9.500,00
Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata						81.000,00

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO n. 1 di 1

Per quanto concerne gli immobili in mappa Comune di Chiari (BS) Sezione NCT Foglio 25, mapp. 154

- ☒ mapp. 202 sub. 16 categoria A/2 classe 1 consistenza 5 vani rendita € 387,34
- ☒ mapp. 203 sub. 5 categoria C/6 classe 2 consistenza 10 mq rendita € 27,37

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **90.500,00** diconsi Euro NOVANTAMILACINQUECENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **81.000,00** diconsi Euro OTTANTUNMILA/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni e delle parti comuni.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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: 13/05/2019

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 27 facciate con 8 allegati per un totale di 106 facciate.



10. Allegati al rapporto di valutazione

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) (6 facciate);
- B. Restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) (3 facciate);
- C. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici e certificato di abitabilità; fonte: Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) (8 facciate);
- D. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (13 facciate);
- E. Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (22 facciate);
- F. Estratto mappa, schede catastali, elenchi immobili e visure storiche; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (10 facciate);
- G. Copia degli atti di provenienza, fonti: Notaio Fabio Barca; Notaio Elena Peperoni (16 facciate);
- H. Verifica contratti di locazione, fonte: Agenzia delle Entrate (1 facciata).

