

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 798/2015

Promosso con atto di pignoramento trascrizione n. 943 del 26/01/2015

Giudice delegato: dott. Raffaele Del Porto

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED] via IV Novembre n. 36/A

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]



Intervenuto ai sopralluoghi:

[REDACTED]

Esperto incaricato

[REDACTED]



Roberto Feroldi

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 18/04/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 28/04/2017

Data del sopralluogo e misurazioni: il 26/05/2017 in via Leonardo da Vinci, il 01/06/2017 in via Paolo Borsellino e via IV Novembre.

Data della consegna del rapporto di valutazione: 17/07/2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 18/10/2017



LOTTO n. 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

appartamento in via IV Novembre

foglio n. 10 mappale n. 90 sub. n. 3



Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica:

Da un esame visivo la struttura appare congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete e principali rete tecnologiche (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.). Per quanto concerne le finiture sterne (intonaci, serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare buono.

L'abitazione dista dal palazzo Municipale e dal centro storico di Urago d'Oglio circa 200 metri. L'appartamento è posto al piano primo e secondo di un fabbricato in centro storico. Al piano terra sono situati dei negozi. L'appartamento è composto al piano primo: una loggia in comune, una cucina e un soggiorno. Al piano secondo è situata un' ampia camera da letto illuminata parte da finestrelle in lato nord verso la via IV Novembre e parte da finestre a tetto. Adiacente alla camera da letto c'è il bagno e il relativo disimpegno. In lato sud è posizionata una piccola terrazza. Il sottotetto abitabile è collocato in lato est del fabbricato, con tetto a vista in legno. Al piano secondo si può arrivare da una scala esclusiva, che però insiste su un'altra proprietà privata e quindi la scala effettivamente disponibile e utilizzabile è la scala in comune a pianta quadrata con accesso da via IV Novembre. Tutto l'appartamento è pavimentato con legno scuro e in buono stato di conservazione. La scala a pianta quadrata per il piano primo è comune con un altro appartamento posto al piano primo. La ristrutturazione è stata effettuata in momenti diversi concessioni edilizie: n. 1013 del 30.06.1987; n. 1024 del 27.05.1988; n. 1610 del 06.10.1994.

Gli impianti tecnologici della casa elettrico e idrotermosanitario, sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento. Tutti i locali abitabili risultano sufficientemente aeroilluminati.

Ubicazione: Comune di Urago d'Oglio (BS) Via IV Novembre piano1-2, zona residenziale.

Identificativi catastali: foglio n. 10 mappale n. 90 sub. 3

Quota di proprietà: 50%

Divisibilità dell'immobile: si.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No

A seguito di sopralluogo in data 01/06/2017 presso l'abitazione in via IV Novembre. si è evidenziato che l'immobile è conforme alle pratiche edilizie conservate nell'archivio dell'Ufficio tecnico di Urago d'Oglio, anche se le varie fasi autorizzative sono di difficile lettura.

Conformità catastale

Si No

Le schede catastali sono conformi.



Conformità titolarità

Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

3. Fasi – accertamenti e date delle indagini
4. Inquadramento dell’immobile
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Rapporto di valutazione
11. Allegati



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Titoli dei quesiti del giudice:

- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 del codice di procedura penale;
- Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- Identificazione pregressa dei beni;
- Stato di possesso;
- Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;
- Regolarità edilizia e urbanistica;
- Formazione dei lotti;
- Valore dei beni e costi.

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

- richiesta, in data 23/04/2017, all'Ufficio tecnico comunale di Urago d'Oglio (BS) di visionare la pratica edilizia dell'immobile sito in via IV Novembre;
- in data 01/06/2017 ho effettuato il sopralluogo e rilievo metrico diretto presso l'immobile in via IV Novembre;

- in data 03/06/2017 mi sono recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Urago d'Oglio per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile di proprietà del Belotti Stefano, già titolare della ditta individuale Lamek Immobiliare;

2. Inquadramento dell'immobile.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione: descrizione sommaria e caratteristiche della zona:

Il comune di Urago d'Oglio è un comune italiano di 3 877 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia è situato nella pianura bresciana occidentale, al confine con la provincia di Bergamo, su quote comprese tra i 107 m s.l.m. e i 144 m s.l.m. Si estende su una superficie di 10,64 km². Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta).

L'abitazione dista circa 200 metri dal centro storico dove è situato il Municipio la scuola elementare in via Fermi e dalla scuola media in via Asilo n. 6 a circa 300 metri.



Consistenza

Rilievo:

Data del sopralluogo: 01/06/2017

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Superficie commerciale

m² 236,02



Caratteristiche qualitative:

I prezzi di un immobile a destinazione d'uso residenziale sono influenzati innanzitutto dallo stato conservativo dell'unità abitativa stessa, così come dal livello manutentivo complessivo dello stabile in cui essa si trova. Nel caso in esame, l'abitazione oggetto della presente perizia, può considerarsi in buono stato conservativo tranne le facciate. Un altro fattore rilevante ai fini della valutazione è la posizione dell'immobile, rispetto alle infrastrutture viarie ed ai servizi di prima e seconda necessità

4. Audit documentale e Due Diligence.

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato ristrutturato successivamente al 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati



Il fabbricato di cui sono ripartite parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle concessioni edilizie: n. 1013 del 30.06.1987; n. 1024 del 27.05.1988; n. 1610 del 06.10.1994

Elenco

Indicare la documentazione visionata: sezioni, planimetrie e prospetti

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Urago d'Oglio

Data verifica urbanistica: 03/06/2017

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Urago d'Oglio 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 Parziale **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

le difformità si presume che fossero già presenti al momento del rilascio dell'abitabilità e furono ritenute dall'Ufficio tecnico irrilevanti per il rilascio della certificazione.



Costo per regolarizzare la pratica edilizia:

4.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al foglio 10, via IV Novembre

Foglio 10 Sezione NCT Particella 90 (abitazione)

Sub. 3 categoria __A2__ classe __3__ consistenza __7__ vani ____ Rendita € 303,68

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, 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 catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile poiché la terrazza è attualmente un porticato ed i locali interni sono stati modificati.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

4.6 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà 50% (rimanente proprietà _____)

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti



- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Esecuzione forzata immobiliare R.G. 798/2015, proposta dalla [REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Non vi sono vincoli tra quelli indicati sopra.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Appartamento non è in un condominio.



7. Analisi estimativa.

Utilizzo della valutazione: per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data 01/06/2017, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle seguenti caratteristiche di riferimento, Listino dei Valori Immobiliari rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2, redatto dalla Camera di Commercio di Brescia, per immobili residenziali: strutture portanti, coperture, murature di facciata, pareti divisorie interne, isolamenti, condotti di scarico e canne fumarie, serramenti, pavimenti e rivestimenti, intonaci, impianti (riscaldamento, idrico sanitario e gas, elettrico). Le caratteristiche sopra enunciate sono state considerate per identificare la valutazione corrispondente al bene in oggetto. Una volta effettuato il sopralluogo, si sono considerate come base di partenza, per effettuare la stima, due diverse quotazioni immobiliari, provenienti da due fonti di differente natura ed infine effettuata la media aritmetica:

- listino dei Valori Immobiliari rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2, redatto dalla Camera di Commercio di Brescia;
- valori di mercato proposti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate) e rivalutazione, nelle banche dati OMI il Comune di Urago d'Oglio si è cercato il valore, **Provincia: BRESCIA, Comune: URAGO D'OGGIO, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.**

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

Sistema di Stima con nr. 2 comparabili (listino immobiliare di Brescia e OMI)



8. Riepilogo dei valori di stima.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 10, via IV Novembre

Foglio 10 Sezione NCT Particella 90 (abitazione)

Sub. 3 categoria __A2__ classe __3__ consistenza __7__ vani ____ Rendita € 303,68

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 217.138,63 in lettere duecentocentodiciasettecentotrentottovirgolasessantatre** (vedasi tabella di valutazione estimativa di seguito allegata).



TABELLA DI VALUTAZIONE via IV Novembre fg 10 mapp. 90 sub. 3

DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori Immobiliari (*)		Comparabili		Valore di perizia €
				€/mq	OMI (2)	€		
						Listino Immobiliare (2)	Listino Immobiliare	
Piano primo								
Soggiorno (cucina nella planimetria catastale)	69,05	100%	69,05	800,00	1.040,00	55.240,00	71.812,00	63.526,00
Soggiorno	26,86	100%	26,86	800,00	1.040,00	21.488,00	27.934,40	24.711,20
			TOT			76.728,00	99.746,40	88.237,20
Piano secondo								
Camera da letto	41,01	100%	41,01	800,00	1.040,00	32.808,00	42.650,40	37.729,20
Bagno	12,91	100%	12,91	800,00	1.040,00	10.328,00	13.426,40	11.877,20
Terrazzo	7,77	35%	2,72	800,00	1.040,00	2.175,60	2.828,28	2.501,94
Scala di accesso al piano secondo	7,95	25%	1,99	800,00	1.040,00	1.590,00	2.067,00	1.828,50
			TOT			46.901,60	60.972,08	53.936,84
Accessori								
Sottotetto abitabile	96,53	70%	67,57	800,00	1.040,00	54.056,80	70.273,84	62.165,32
Scala quadrata al sottotetto	13,47	25%	3,37	800,00	1.040,00	2.694,00	3.502,20	3.098,10
			TOT			56.750,80	73.776,04	65.263,42
Loggia Comune								
mq 55,72:2	27,86	35%	9,75	800,00	1.040,00	7.800,80	10.141,04	8.970,92
mq 6,35:2	3,18	25%	0,79	800,00	1.040,00	635,00	825,50	730,25
			TOT			8.435,80	10.966,54	9.701,17
						188.816,20	245.461,06	217.138,63
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE								217.138,63

NOTE

(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2

(*) Immobile agibile 1: vetustà di 28 anni

Calcolo valori immobiliari Listino:

Min (**)	Max (***)	Media
545,00	800,00	672,50

(**) vetustà di 40 anni

(***) vetustà di 30 anni

L'età del fabbricato è stata calcolata dalla data del rilascio della Cessione Edilizia 27/05/1988, cioè 28 anni. Le note del Listino riportano che gli immobili agibili 1 sono tali se hanno dai 30 ai 40 anni di vetustà. Considerato il grado di finiture dell'appartamento viene applicato il valore massimo €/mq 800,00

(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate

min (**)	Max (***)	Media
930,00	1.150,00	1.040,00

Nella banca dati OMI il Comune di Urigo d'Oglio ha il seguente valore: Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1-Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili-Destinazione: Residenziale il valore in (€/mq) inserito nella perizia è quello relativo alle zone centrali (B1); gli importi per tali zone sono di (€/mq) minimo 930,00,00 e massimo 1.150,00. Si è ritenuto di utilizzare il valore di (€/mq) 1.040,00 media aritmetica tra i due valori minimo e massimo.

9. Dichiarazione di rispondenza.

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **di Brescia**

Iscritto all'Ordine: **di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353**

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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



Feroldi Roberto

Data rapporto valutazione: 16/06/2017



10. Rapporto di valutazione.

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Tali indici vengono proposti dal Listino dei Valori Immobiliari sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2. Dunque stimata la superficie commerciale, si sono presi in esame tre valori immobiliari: dati estrapolati dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2, quotazioni proposte dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) Comune di Urigo d'Oglio ha il seguente valore: Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1-Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili-Destinazione: Residenziale

Il valore di perizia finale è stato ottenuto mediando i valori derivanti da due diverse fonti, considerando lo stato conservativo dell'abitazione, quindi le caratteristiche generali e qualitative dell'edificio attraverso la descrizione dello stesso secondo le sue componenti principali dal punto di vista dell'organismo edilizio e del suo rapporto con l'ambiente circostante, descritte nelle seguenti tabelle:

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
primo	Loggia comune in lato sud	"			intonaco tinteggiato
"	cucina	"	legno	legno	" "
"	soggiorno	"	"	" "	" "
secondo	sottotetto abitabile	in parquette	"	" "	intonaco tinteggiato
"	bagno	"	"	" "	" "
"	disimpegno	"	"	" "	" "
"	terrazzo	cemento	alluminio		" "
"	cucina	in parquette	legno	legno	" "

ACCESSORI	
Allarme	si
Zanzariere	no
Loggia	si
Piscina	no
Tende para sole	si



IIMPIANTI		
IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	presente	discreta
Acqua	"	"
Gas	"	"
Elettrico	"	"
Televisione	presente	"
Telefono	presente	"
Citofono	presente	"
Riscaldamento autonomo	presente	"
Impianto climatizzazione	assente	-

CARATTERISTICHE ESTERNE	
Posizione	centrale
Strutture portanti	muratura
Conservazione strutture	discreta
Facciata principale	Tinteggiata colore bianco e con muro a ciottoli a vista
Altre facciate	tinteggiate
Conservazione facciate	mediocre
Portone d'accesso	legno
Porte	legno
Conservazione porte	discreta
Recinzione	assente
Tipo copertura	a due falde
Materiali strutture	legno
Copertura	legno
Manto copertura	coppi

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	
Inquinamento atmosferico	assente
Inquinamento acustico	assente
Inquinamento elettromagnetico	assente
Esposizione	nord-sud
Luminosità	buona
Funzionalità	buona
Qualità finiture	discrete

