

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 31/2019 – 369/2021

- 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 edilizio 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 ispezione ipotecaria risulta quanto segue:

a) Rudiano

Da quanto risulta dalla relazione notarile allegata agli atti redatta dal Notaio Dott.Andrea Zuccarello Marcolini, l'unità immobiliare in oggetto e relative e da successiva ispezione ipotecaria pertinenze risultano gravanti le seguenti formalità

- 1) Iscrizione n.60783/14232 del 11/11/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notaio Santosuosso Fabrizio del 19/10/2006 rep.31150/11111 a favore di OMISSIS
Muto di euro 75.000,00, durata 15 anni, ipoteco di euro 150.000,00 – gravante sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.
- 2) Trascrizione n.42820/26156 del 03/10/2017 atto esecutivo o cautelare nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 19/09/2017 rep.12638-Tribunale di Brescia.OMISSIS
1. Annotazione n. 5299 del 09/07/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
- 3) Iscrizione n.23279/3769 del 30/05/2018 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 29/05/2 18 rep.n. 3239/2218 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in via Cefalonia 49- Breca).
- 4) Trascrizione n.2566/1656 del 23/01/2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 19/01/2019 rep.15/2019 – Ufficiale giudiziario di Brescia **OMISSIS**

b) Orzinuovi

1) ISCRIZIONE del 08/11/2004 - Registro Particolare 13564 Registro Generale 57721 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 21110/5399 del 07/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2)ANNOTAZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 49 Registro Generale 583 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 20928 del 24/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

3)TRASCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 26156 Registro Generale 42820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12638 del 19/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5299 del 09/07/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

4) ISCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 23279
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3239/2218 del 29/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

c) Coccaglio



1) ISCRIZIONE del 16/07/2008 - Registro Particolare 7688 Registro Generale 33108
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 39069/16569 del 19/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2) TRASCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 26156 Registro Generale 42820
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12638 del 19/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 5299 del 09/07/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

3) ISCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 23279
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3239/2218 del 29/05/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

d) Villachiarà

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
<input type="checkbox"/>	Ordina per tipo nota Ordina per data
<input type="checkbox"/>	1 TRASCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 16805 Registro Generale 29738 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 48029/11525 del 06/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
<input type="checkbox"/>	2 ISCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 29739 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 48030/11526 del 06/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 3850 del 27/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2013. Cancellazione totale eseguita in data 20/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
<input type="checkbox"/>	3 TRASCRIZIONE del 10/09/2013 - Registro Particolare 21535 Registro Generale 30774 Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Repertorio 269/215 del 20/08/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	4 TRASCRIZIONE del 26/04/2017 - Registro Particolare 11004 Registro Generale 18154 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4937/2017 del 30/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 8528 del 14/08/2017 (CANCELLAZIONE)
<input type="checkbox"/>	5 TRASCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 26156 Registro Generale 42820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12638 del 19/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5299 del 09/07/2021 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
<input type="checkbox"/>	6 ISCRIZIONE del 30/05/2018 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 23279 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3239/2218 del 29/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

B1-Identificazione:

a) L'unità immobiliare è ubicata a Rudiano (Bs) in via S.Rocco n.43, catastalmente identificata in
1) Fg. 11 Sezione NCT mapp. 316 Sub.17, categoria A/2, classe 5 Confina a Sud con via S.Rocco e per gli altri lati con altra proprietà.

2) Fg.11 Sezione NCT mapp.316 Sub.32, categoria C/6, classe 3 Confina con altre proprietà.

b) Le unità immobiliari sono ubicate ad Orzinuovi (Bs) via Inello 1

1) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub.20 categoria A/2 classe 4 Confina a Sud con cortile comune e per gli altri lati con altra proprietà.

2) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub.22 categoria A/2 classe 4 Confina a Sud con cortile comune e per gli altri lati con altra proprietà.

3) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub. 24 categoria C/6 classe 4 Confina con altre proprietà

4) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub. 25 categoria C/6 classe 4 Confina con altre proprietà

5) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub. 35 categoria C/6 classe 1 Confina con altre proprietà



c) L'unità immobiliare è ubicata a Coccaglio (Bs) via Adelchi-Negri Sezione NCT fg.8 mapp.179 sub.16 categoria C1 classe 3 Confina con altre proprietà e con l'esterno di proprietà pubblica

d) L'unità immobiliare è ubicata a Villachiarà (Bs) via Enrico Mattei 2

1) Fg.9 Sezione NCT mapp.54 sub.7 categoria A/7 classe 3 Confina con altre proprietà e con gli altri subalterni di proprietà

2) Fg.9 Sezione NCT mapp.54 sub.9 categoria C/6 classe 2 Confina con altre proprietà e con gli altri subalterni di proprietà

3) Fg.9 Sezione NCT mapp.54 sub.10 categoria C/6 classe 2 Confina con altre proprietà e con gli altri subalterni di proprietà

Descrizione:

- a) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano secondo e da un autorimessa singola al piano interrato. Essa fa parte di un immobile condominiale sito in Rudiano con permesso di costruire n.23/2003 del 16/12/2003 e l'attestazione di agibilità n.211 del 27/07/2005.

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 travi e pilastri in cls, copertura in legno e solai in laterocemento.

L'appartamento sito nel sottotetto abitabile è composto da ingresso-Soggiorno-Cucina, bagno e balcone esterno. La camera da letto è sita al piano soppalcato.

Le finiture ovvero gli intonaci, pavimenti ed i rivestimenti sono in buone condizioni, è presente solo una macchia di umido di modesta entità causata da mancata areazione.

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

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro anch'essi in buone condizioni, così come i serramenti interni in legno. All'unità di cui sopra si aggiunge un box auto sito nel corsello comune al piano interrato in buone condizioni.

b) Le unità immobiliari da valutare fanno parte di un immobile condominiale sito in Orzinuovi, frazione Coniolo edificato con permesso di costruire n.33/03 del 08/05/2003 e DIA prot.4630 26/02/2004 e la richiesta di agibilità del 20/07/2004 n.152/2011 costituito per silenzio assenso con n.44/2004.

Il complesso condominiale, composto da 12 unità si presenta in buone condizioni per quanto concerne le parti comuni interne sufficienti per quanto concerne la facciata, la struttura dell'edificio è di tipo travi e pilastri in cls, copertura in cls e solai in laterocemento.

1) L'appartamento sito al piano terzo è composto da ingresso-Soggiorno-Cucina con balcone esterno, 2 camera da letto ed un ripostiglio. Le finiture ovvero gli intonaci, pavimenti ed i rivestimenti sono in buone condizioni, è presente solo una macchia di umido di modesta entità in una camera causata da mancata areazione.

L'impianto elettrico di fattura relativamente recente, così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi in buone condizioni, così come i serramenti interni in legno.

2) L'appartamento sito al piano terzo è composto da ingresso-Soggiorno-Cucina con balcone esterno, 1 camera da letto ed un disbrigo. Le finiture ovvero gli intonaci, pavimenti ed i rivestimenti sono in buone condizioni, è presente solo una macchia di umido di modesta entità in una camera causata da mancata areazione.

L'impianto elettrico di fattura relativamente recente, così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi in buone condizioni, così come i serramenti interni in legno.

3) Autorimessa al piano terra in discrete condizioni superficie 13 mq.

4) Autorimessa al piano terra in discrete condizioni superficie 13 mq.

5) Posto auto al piano terra in buone condizioni superficie 12 mq.

c) L'unità immobiliare commerciale da valutare fanno parte di un immobile condominiale sito in Coccaglio, edificato con permesso di costruire n.76 del 17/12/1986 (prot.3268), con variante n. 80 del 20/08/1988 e certificato di agibilità del 22/01/1990.



Il complesso condominiale, composto da 14 negozi, 9 uffici, 12 magazzini e 58 Garage, si presenta in buone condizioni per quanto concerne le parti comuni sia interne che esterne. La struttura dell'edificio è di tipo travi e pilastri in cls, copertura in cls e solai in laterocemento.

L'unità commerciale oggi adibita a Bar è sita al piano terra ed è composta dal locale principale con bagno composto disbrigo e 3 locali wc , con magazzino nel piano interrato diviso in 2 vani di cui uno comunicante con il corsello comune tramite basculante.

Le finiture ovvero gli intonaci, pavimenti ed i rivestimenti sono in ottime condizioni

L'impianto elettrico di fattura relativamente recente, così come l'impianto termico costituito da pompe di calore, mentre è presente un impianto di areazione. I serramenti esterni sono in metallo con doppio vetro anch'essi in ottime condizioni.

d) L'unità immobiliare da valutare è una Villetta Singola con parte residenziale posta al piano primo e parti accessorie al piano terra e con 2 autorimesse, in fase di ristrutturazione. E' stata realizzato con permesso di costruire n.53 del 31/12/1973 , successiva modifica con permesso di costruire 475 del 10/09/1990 ed erano in corso i lavori non completati legittimati dalla Scia n.20130003035 del 14/09/2013.

La parte residenziale sita al piano primo è composta da 7 vani , 2 sgabuzzini, 2 bagni, ingresso, disbrigo e 3 loggie. Al piano terra da ripostiglio lavanderia, cantina e bagno.

Sono inoltre presenti due autorimesse sempre al piano terra.

L'immobile è stato oggetto di lavori iniziati e non finiti , oggi si presenta al rustico , senza la presenza di tramezze e di impianti e di conseguenza va considerata come da ristrutturare completamente.

B- 2) Identificazione pregressa dei beni

a) I beni sono prevenuti all'esecutato mediante atto del 19/10/2006 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) Repertorio n. 31149 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n.34755.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 13/11/2006

b) I beni sono prevenuti all'esecutato mediante atto del 07/10/2004 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) Repertorio n. 21109 – COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n.33708.1/2004 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/11/2004

c) I beni sono prevenuti all'esecutato mediante atto del 19/06/2008 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 39068 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 20154.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 16/07/2008

Villachiarà

d) I beni sono prevenuti all'esecutato mediante atto del 20/08/2013 Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG) Repertorio n. 269 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 21535.1/2013 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 10/09/2013

B- Stato di possesso

Per quanto riguarda ipoteche e pignoramenti si rimanda al punto A della presente relazione.

Rudiano

a) Quota di proprietà: La proprietà dell'immobile così come il diritto di proprietà è al 100% di OMISSIS.
L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione n.1679 del 01/06/2019 per un ammontare annuo di 4.200 €, l'inquilino (C.F. NNBM DI86B01Z330R) è presente ed abita l'immobile.
Scadenza contratto 31/05/2023

Risultano debiti pregressi nei confronti del Condominio:

Dal 2015 al 2020 totale 3278,60 €

2021: 390,98 €

Spese condominiali annue medie € 390,00 €



Orzinuovi

b)Quota di proprietà: La proprietà dell'immobile così come il diritto di proprietà è al 100% di OMISSIS.

1-3) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub.20 – 25

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione n.1836 del 18/02/2020 per un ammontare annuo di 4.200 €, l'inquilino (OMISSIS.) è presente ed abita l'immobile.

Scadenza contratto 23/02/2024

2-4) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub.22 -24

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione n.2910 del 20/11/2019 per un ammontare annuo di 3.000,00 €, l'inquilino (OMISSIS.) è presente ed abita l'immobile.

N.B. il contratto per la parte autorimessa è stato erroneamente registrato al sub.26.

Scadenza contratto 24/11/2023

5) Fg.43 Sezione NCT mapp.23 sub. 35 Non è stato riscontrato il contratto di locazione

Per quanto riguarda le presenza di spese condominiali arretrate risulta quanto segue:

Sub. 22 € 6.264,98Sub - 20 € 9.383,83

c)Quota di proprietà: La proprietà dell'immobile così come il diritto di proprietà è al 100% di OMISSIS.

L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione n.2217 del 01/02/202, per un ammontare annuo di 15.600,00 € primo anno(i successivi 16.800;00 €,) l'inquilino (C OMISSIS.) è presente ed abita l'immobile.

Scadenza contratto 31/01/2026

Per quanto riguarda la presenza di spese condominiali arretrate risulta quanto segue:

A carico del OMISSIS.risultano 4.968,40 €

A carico dell'inquilino risultano 692,69 €

d)Quota di proprietà: La proprietà dell'immobile così come il diritto di proprietà è al 100% di OMISSIS.

E - Regolarità edilizio urbanistica

a)E' presente in Comune permesso di costruire n.23/2003 del 16/12/2003 in variante e la concessione edilizia onerosa n°8/2003 del 17/02/2003. E presente l'attestazione di agibilità n.211 del 27/07/2005.

Il catasto è presentato con dichiarazione di protocollo n.Bs 0272372 del 13/08/2004

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

b)E' presente il permesso di costruire n.33/03 del 08/05/2003 e DIA prot.4630 26/02/2004 e la richiesta di agibilità del 20/07/2004 n.152/2011 costituito per silenzio assenso con n.44/2004.

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

L'unità immobiliare b2 non è conforme al catasto ed alle pratiche autorizzative in quanto la porta d'ingresso risulta spostata è quindi necessaria una sanatoria ed il successivo ri-accatastamento per una spesa presunta di 2.500,00 €.

c)E' presente il permesso di costruire n.76 del 17/12/1986 (prot.3268) , con variante n. 80 del 20/08/1988 e certificato di agibilità del 22/01/1990.

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

L'unità immobiliare non è conforme al catasto ed alle pratiche autorizzative in quanto sono state realizzate alcune pareti interne in cartongesso ed i bagni risultano diversi da quanto risulta al catasto e nelle pratiche autorizzative inviati dal Comune.

E' quindi necessaria una sanatoria ed il successivo ri-accatastamento per una spesa presunta di 2.500,00 €.



d) E' presente permesso di costruire n.53 del 31/12/1973 , successiva modifica con permesso di costruire 475 del 10/09/1990 ed erano in corso i lavori non completati legittimati dalla Scia n.20130003035 del 14/09/2013.

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

Oltre al fatto che i lavori non sono stati completati si segnala la presenza di un cavedio collegato all'abitazione che dovrebbe essere chiuso. Il costo di tale operazione è di circa 300,00 €.

F – Formazione di lotti

Viene proposta la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1: Unità immobiliare a1 – a2

Lotto 2: Unità immobiliare b1 – b4

Lotto 3: Unità immobiliare b2 – b3

Lotto 4: Unità immobiliare b5

Lotto 5: Unità immobiliare c

Lotto 6: Unità immobiliare d

G- Valore del bene e costi

Lotto 1

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare con cantinato sita al piano secondo con soppalco in zona periferica di paese di medie dimensioni a ed autorimessa limitrofa.

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

a)L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione residenziale ed è un monocale con soppalco sito al secondo piano con bagno e balcone, un garage singolo .

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Presenza di locatario

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Edificio di fattura relativamente recente
- Parti comuni in ottime condizioni
- Zona a vocazione residenziale

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.

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.

Lotto 2

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare trilocale sita al piano terzo con soppalco in zona periferica di paese di grandi dimensioni a ed autorimessa limitrofa.

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

a)L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione residenziale ed è un trilocale sito al terzo piano con bagno e balcone, un garage singolo .

Elementi di criticità e valorizzazione



Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Presenza di locatario

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Zona tranquilla con vista sui campi
-

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.

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.

Lotto 3

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare bilocale sita al piano terzo con soppalco in zona periferica di paese di grandi dimensioni a ed autorimessa limitrofa.

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

- a) L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione residenziale ed è un bilocale sito al terzo piano con bagno e balcone, un garage singolo.

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Presenza di locatario
- Non conformità edilizia

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Zona tranquilla con vista sui campi

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 .

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.

Lotto 4

Tipologia edilizia dei fabbricati: posto auto scoperto

Tipologia edilizia unità immobiliari: posto auto scoperto

a) L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione parcheggio

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.

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.



Lotto 5

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare commerciale con magazzino interrato.

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

a) L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione commerciale oggi ad utilizzo bar con magazzino interrato.

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Non conformità edilizia

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Edificio di fattura relativamente recente
- Parti comuni in ottime condizioni
- Posizione su piazza unità commerciale

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 o che volesse acquistare un'attività.

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 commerciale 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.

Lotto 6

Tipologia edilizia dei fabbricati: Villetta singola in paese di piccole dimensioni con giardino e due autorimesse

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

a) L'immobile oggetto d'indagine ha destinazione residenziale ed è una villetta singola dimensioni con giardino e due autorimesse

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Da ristrutturare

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Villetta singola con giardino di buone dimensioni
- Zona a vocazione residenziale

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 ristrutturare e vendere l'unità immobiliare o nuclei famigliari in cerca di prima abitazione di una certa dimensione a basso costo.

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

Lotto 1

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona periferica di un paese di dimensioni medio piccole. Zona PGT – B Zona residenziale consolidate e di completamento.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: corretto
- *Consistenza*: mq. 72,20
- *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* : 17 anni
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Secondo - interrato
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Fattura relativamente recentemente.

Lotto 2

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona periferica di un paese di dimensioni grandi. Zona PGT – A 2 nuclei antica formazione
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: lievi difformità
- *Consistenza*: mq. 97,5
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*: A2 -C6
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : 19 anni
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Terzo - terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Sufficiente
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Discrete

Lotto 3

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona periferica di un paese di dimensioni grandi.. Zona PGT – A 2 nuclei antica formazione
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: Non conformità edilizia
- *Consistenza*: mq. 52,5
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*: A2 -C6
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : 19 anni



- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : terzo- terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Sufficiente
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Discrete

Lotto 4

- *Ubicazione,Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona periferica di un paese di dimensioni grandi.. Zona PGT – A 2 nuclei antica formazione.
- *Stato amministrativo,edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: corretto
- *Consistenza*: mq. 12
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*:C6
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : 32 anni
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Discrete
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Buono

Lotto 5

- *Ubicazione,Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona centrale di un paese di dimensioni medio grande Zona PGT – Zona A centro storico
- *Stato amministrativo,edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: Non conformità edilizia
- *Consistenza*: mq. 194
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*:C1
- *Destinazione d'uso*: Commerciale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : anni
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Fattura relativamente recentemente.

Lotto 6

- *Ubicazione,Inquadramento urbanistico e socio economico* : Zona centrale di un paese di dimensioni piccole. Zona PGT – TUC Tessuto urbano consolidato
- *Stato amministrativo,edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: In fase di ristrutturazione
- *Consistenza*: mq. 424
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*:A2 C6
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)



- Età dell'immobile : 49 anni
- Vetustà: Non utilizzato.
- Piano : terra -primo
- Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni: Da ristrutturare
- Dotazioni impiantistiche: Assenti
- Livello e condizione delle finiture: Da ristrutturare

- Determinazione del prezzo di mercato

Fonte: Come principale elemento di confronto è stata utilizzata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio II semestre 2021 , il listino della borsa immobiliare di Brescia Agosto 2022 ed un monitoraggio generale relativo alle diverse proposte di vendita di privati ed agenzie immobiliari.

Lotto 1

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni civili 850,00 Condizione normale	Abitazioni civili 1.100,00 Condizione normale	1.050,00 €
Lisitino immobiliare di Brescia	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile	Abitazioni civili 1.160,00 Recente	Abitazioni civili 1.480,00 Recente	

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 ricavato con una media ponderata tra i valori forniti dall'Agenzia delle entrate e quelli forniti dal Borsino immobiliare di Brescia.

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

Euro 1.050,00 al mq per abitazione e autorimessa pertinente

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Abitazione	47,6	1	47,26
Soppalco	17,82	0,8	14,30
Balcone	7,2	0,25	1,8
Autorimessa singola	17	0,5	8,5
TOTALE			72,20

Lotto 1 (abitazione e autorimessa) 1.050,00 € X 72,20 mq = 75.810,00 €

Lotto 1

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: **€ 75.810,00 (diconsi settantacinquemilaottocentodieci,00Euro)**

Lotto 2

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
-------	-----------------	---------------	----------------	-------------------



Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni civili 930,00 Condizione normale	Abitazioni civili 1.200,00 Condizione normale	1.100,00 €
Lisitino immobiliare di Brescia	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile	Abitazioni civili 1.085,00 Recente	Abitazioni civili 1.390,00 Recente	

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 ricavato con una media ponderata tra i valori forniti dall'Agenzia delle entrate e quelli forniti dal Borsino immobiliare di Brescia.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:
Euro 1.100,00 al mq per abitazione e autorimessa pertinente

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Abitazione	90	1	90
Balcone	4	0,25	1
Autorimessa singola	13	0,5	6,5
TOTALE			97,5

Lotto 2 (abitazione e autorimessa) 1.110,00 € X 97,5 mq =107.250,00 €

Lotto 2

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: **€ 107.250,00 (diconsi centosettemiladuecentocinquanta,00Euro)**

Lotto 3

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni civili 930,00 Condizione normale	Abitazioni civili 1.200,00 Condizione normale	1.100,00 €
Lisitino immobiliare di Brescia	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile	Abitazioni civili 1.085,00 Recente	Abitazioni civili 1.390,00 Recente	

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 ricavato con una media ponderata tra i valori forniti dall'Agenzia delle entrate e quelli forniti dal Borsino immobiliare di Brescia.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:
Euro 1.100,00 al mq per abitazione e autorimessa pertinente



Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Abitazione	46	1	46
Balcone	4	0,25	1
Autorimessa singola	13	6,5	6,5
TOTALE			53,5

Lotto 3 (abitazione e autorimessa) 1.100,00 € X 53,5 mq =58.850,00 €

Lotto 3

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: **€ 58.850,00 (diconsi cinquantottomilaottococinquanta ,00Euro)**

Lotto 4

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile	Posti auto scoperti 285,00 Condizione normale	Abitazioni civili 345,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 315,00 €

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 medio fornito dall'Agenzia delle Entrate.

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

Euro 315,00 al mq per abitazione e autorimessa pertinente

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Posto auto scoperto	12	1	12
TOTALE			12

Lotto 4 (abitazione e autorimessa) 315,00 € X 12 mq = 3.780,00 €

Lotto 4

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: **€3.780,00 (diconsi tremilasettecentottanta,00Euro)**

Lotto 5

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Destinazione commerciale 1.400,00 Condizione normale	Destinazione commerciale 1.650,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 1.525,00 €

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 medio fornito dall'Agenzia delle Entrate.

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

Euro 1.525,00 al mq per unità commerciale.



Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Negozi	194	1	194
TOTALE			194

Lotto 4 (abitazione e autorimessa) 1.525,00 € X 194 mq = 295.850,00 €

Lotto 5

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: € 295.850,00 (diconsi duecentonovantacinquemilaottocentocinquanta,00 Euro)

Lotto 6

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
dal Borsino immobiliare di Brescia.	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile	Abitazioni civili 225,00 Condizione da ristrutturare	Abitazioni civili 285,00 Condizione da ristrutturare	Prezzo utilizzato 285,00 €

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 massimo fornito dal borsino immobiliare di Brescia per le abitazioni da ristrutturare.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:
Euro 285,00 al mq per abitazione e autorimesse pertinenti

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq	Coefficiente di riduzione	Superficie corretta mq
Abitazione	235,2	1	235,2
Portici e logge	90,55	0,35	31,69
Interrato	156,21	0,6	93,73
Giardino fino 25 mq	25	0,1	2,5
Giardino oltre 25 mq	1043,84	0,02	20,88
Autorimesse	80	0,5	40
TOTALE			424

Lotto 5 285,00 € X 424 mq = 120.840,00 €

Lotto 6

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: € 120.840,00 (diconsi centoventimilaottocentoquaranta,00Euro)

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.



Dando Ferrero

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 10/09/2022



