

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°567/2022

Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa La Malfa Giulia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE DI STIMA copia "omissis"

Esperto incaricato

Arch. Milena Veljkovic
Via Pasubio 18 25128 Brescia
tel. 030 306806
cell. 3355700660
email milnav23@libero.it
email PEC milena.veljkovic@archiworldpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**TRIBUNALE DI BRESCIA** Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° 567/2022

Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa La Malfa Giulia**

Creditore procedente **GROGU SPV S.R.L.**
Con sede in Conegliano (TV)
Via Vittorio Alfieri n.1

CF 05197150260
PIVA 05197150260

Rappresentato da **INTRUM ITALY S.P.A.**
Con sede in Milano
Bastioni di Porta Nuova n. 19
CF 10311000961
PIVA 10973410961

Rappresentato dall'avvocato **Avv. Massimo Iolita**
C.F. LTIMSM52M09H598Y
Via Malta n. 7/C - Torre Kennedy
25124 Brescia
fax 0307701683
pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Esecutati **"omissis"**

"omissis"

Esperto incaricato **Arch. Milena Veljkovic**
Con studio in Via Pasubio 18
25128 Brescia
C.F. VLJMLN65B63Z118T
tel 030 306806
cell. 3355700660
email milenav23@libero.it
email pec milena.veljkovic@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia_n°1784
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia_n°1075

Date

Nomina dell'esperto	26/01/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	01/02/2023
Data della consegna del Rapporto di valutazione	28/04/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31/05/2023

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI
LOTTO NR.1 DI 1

Descrizione sintetica	L'immobile in oggetto, costruito antecedente l'anno 1967, risulta inserito in una corte residenziale situata nella zona centrale del Comune di Bagnolo Mella e si presenta come un'unità singola, con l'accesso indipendente dalla corte comune, sviluppata su tre piani, terra, primo e sottotetto. È composta da spazio soggiorno e cucina disposti al piano terra, due camere e servizio al piano primo e due spazi accessori con servizio annesso situati nel sottotetto. All'immobile principale, appartamento, risulta annesso un locale accessorio, servizio-lavanderia), non collegato internamente agli spazi abitativi, al quale si accede direttamente dal cortile comune.
Ubicazione	L'unità immobiliare è sita in Bagnolo Mella (BS) Via Antonio Gramsci n.17 interno 9
Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo Mella l'unità immobiliare attualmente risulta censita come segue: Bagnolo Mella (BS)_ Via Antonio Gramsci
<u>Appartamento</u>	sezione NCT foglio 14 part. 2 sub. 2 graffato con part. 4 sub.3 cat. A/4 cl. 4 piano T-1-2 vani 5,5 rendita catastale euro 238,60 A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni
Quota di proprietà Diritto di proprietà	1/2 in regime di comunione dei beni Piena proprietà "omissis"
Quota di proprietà Diritto di proprietà	1/2 in regime di comunione dei beni Piena proprietà "omissis"
Divisibilità dell'immobile	Nessuna
Più probabile valore in libero mercato	€ 79.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata _valore base d'asta	€ 71.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di medie dimensioni e di basse qualità e si presume che potrà avere una bassa commerciabilità, considerando il suo attuale stato di conservazione, le sue caratteristiche complessive, la tipologia, livello di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando l'attuale stato del mercato immobiliare relativo al comparto residenziale.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 16
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 20

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 30/05/2003 ai numeri 26170/6041 per euro 109.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Rotondo Alberto, atto del 23/05/2003, rep. 243734/9761, a favore di Banca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo CF 02805490162, domicilio ipotecario in Brescia, Via Gramsci n.39, a fronte di un capitale di euro 73.000,00, durata anni 22, a carico di **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà e **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato

_ Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/11/2022 ai numeri 55507/37478, Ufficiali Giudiziari di Brescia del 28/11/2022, repertorio 10335, a favore di GROGU SPV srl con sede in Conegliano CF 05197150260, a carico di **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà e **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato

***nota quadro D:** Si precisa che **"omissis"** è rappresenta dal Curatore dell'eredità giacente Dott. Andrea Cavalleri, con studio in Brescia, Piazza della Loggia n.5

INDICE

Anagrafica	pag. 2
Date	pag. 2
Identificazione dei lotti	pag. 3
Premessa	pag. 6
A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 6
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 9
B.1_ Identificazione pregressa dei beni	pag. 15
C_ Stato di possesso	pag. 16
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 18
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 18
F_ Formazione dei lotti	pag. 21
G_ Valore del bene e i costi	pag. 21
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 25
L_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 26

I_ALLEGATI

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza

PREMESSA

Con provvedimento in data 26 gennaio 2023 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta, architetto Milena Veljkovic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF VLJMLN65B63Z118T, PIVA 02277320988, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1784, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 1 febbraio 2023 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditaria (se non già risultante dalla documentazione in atti)

3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto

b) visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

B.1 Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trova nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexsies* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

_ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.

_ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

_ domande giudiziali e giudizi in corso;

_vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,

_ sequestri penali ed amministrativi,

_ canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uso acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

_ indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

_ accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

_ dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria

_ indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

_ nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

F. Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E. :

_ proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

G_ Valore del bene e i costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. art.591 bis n.1 relative a:

- _ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986
- _ eventuale stato di occupazione per locazione diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- _ stato di conservazione dell'immobile
- _ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

RELAZIONE**A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 2 febbraio 2023, la sottoscritta, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e ha dato inizio alle operazioni peritali.

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, l'esperto ha preso il contatto con il Custode Giudiziario e in sua presenza, in data 24 febbraio 2023 ha effettuato il sopralluogo con l'accesso all'immobile pignorato. A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Bagnolo Mella in data 11 febbraio 2023, l'esperto ha effettuato le verifiche della documentazione progettuale e dei titoli edilizi presso gli uffici comunali preposti in data 20 febbraio 2023. Effettuate in data 7 marzo 2023 le visure catastali, e in data 7 marzo 2023 e 12 aprile 2023 le ispezioni ipotecarie attraverso la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione e conservazione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENICONTESTO

Il plesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di presente stima, è ubicato in via Antonio Gramsci nr 17 a Bagnolo Mella ed è appartenente al ambito interno al nucleo di antica formazione principale del paese.

Il plesso fa parte della cortina edilizia continua composta prevalentemente da edifici di due o tre piani fuori terra, spesso facenti parte dei plessi edilizi organizzati attorno la corte interna, come quello in oggetto.

Essendo ubicato lungo la via principale di transito attraverso il paese, ovvero SS45 bis, la zona risulta molto ben connessa alle vie principali di scorrimento di viabilità urbana ed extraurbana ed è anche ben servita da strutture commerciali, amministrative, scolastiche, sportive e religiose.

EDIFICIO

L'edificio in oggetto, costruito antecedente l'anno 1967, risulta inserito in una corte residenziale situata nella zona centrale del Comune di Bagnolo Mella. Si presenta come un'unità singola, disposta su tre piani sviluppati in verticale con modalità cielo-terra e avente l'accesso indipendente dalla corte comune. L'accesso principale, sia pedonale, che carraio al cortile comune, avviene direttamente da via Antonio Gramsci.

La distribuzione interna dell'edificio è estremamente semplice, le due stanze per piano servite da una scala centrale, con annessi i servizi igienici di misura modesta. L'edificio si presenta con due facciate minori libere mentre lungo i due lati maggiori risultano in aderenza con altre unità immobiliari della corte edilizia. Ciò nonostante gli spazi interni possiedono di un discreto grado di rapporti aeroilluminanti grazie all'orientamento generale del plesso.

L'edificio è stato costruito con l'utilizzo delle tecnologie edilizie tradizionali, muratura portante in laterizio, solette in laterocemento e legno, l'apparato murario di tamponamento e ripartizioni interne sono in laterizio. L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo medio basso, la facciata è intonacata e tinteggiata. I serramenti sono in legno con vetro singolo senza vetrocamera, con le ante oscuranti esterne in legno. Il sottotetto e la struttura lignea della copertura sono di recente costruzione. Le finiture degli spazi condominiali esterni sono di qualità medio bassa e di non idonea manutenzione.

UNITA' IMMOBILIARE

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal cortile comune, la distribuzione funzionale consiste nella suddivisione dello spazio in due stanze per piano servite da una scala centrale. Lo sviluppo dello schema distributivo è di tipo verticale con la zona giorno ubicata al piano terra e le due camere e servizio ubicati al piano primo. L'altezza dell'interpiano è di 2,40/2,50 m. Lo spazio del sottotetto è unitario, caratterizzabile come solaio, di altezza variabile da 1,50 m in gronda e 2,55 m in colmo, privo di suddivisioni interne e attrezzato con un servizio igienico.

I servizi igienici sono di modesta misura, di collocazione non propriamente funzionale, con ingresso disposto direttamente verso gli spazi di abitazione.

Le pavimentazioni degli spazi interni sono in marmette tipo gres, la pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono in ceramica di varie dimensioni e disegno. Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate e i soffitti sono rivestiti in perline di legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano, con soluzione di corpi scaldanti a vista. L'appartamento è privo dell'impianto di climatizzazione. Complessivamente, l'immobile risulta nello stato di discreta conservazione e si presenta con un livello di modesta, bassa manutenzione.

All'immobile principale risulta annesso un locale accessorio, servizio-lavanderia non collegato internamente agli spazi abitativi, al quale si accede direttamente dal cortile comune.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

APPARTAMENTO	mq	94,20	circa
SOFFITTA	mq	47,30	circa
LOCALE ACCESSORIO ESTERNO /LAVANDERIA	mq	4,60	circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni.

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Bagnolo Mella
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Antonio Gramsci
- Civico n. n.17 (interno 9)

Zona

- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extraurbana
- Agricolo
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Fotografia aerea

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
 Direzionale
 Turistico-ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
 ristrutturato
 seminuovo
 usato
 rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in fabbricato

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
 Fabbricato singolo

<input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input type="checkbox"/> Lato venditore <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <input type="checkbox"/> Oligopolio <input type="checkbox"/> Monopolio <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input type="checkbox"/> Down <input checked="" type="checkbox"/> Recupero lieve <input type="checkbox"/> Espansione <input type="checkbox"/> Contrazione <input type="checkbox"/> Recessione	<input type="checkbox"/> Forma di mercato <input type="checkbox"/> Filtering <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare
DATO IMMOBILIARE	
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale <input type="checkbox"/> Comune Censuario <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto <input type="checkbox"/> Identificativo	<p>Bagnolo Mella</p> <p><input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati</p> <p><u>Appartamento</u> <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 14 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 2 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2 graffato con part.4 sub.3</p>
Confini	<p>Indicare i confini catastali</p> <p><u>Appartamento</u> <input checked="" type="checkbox"/> Nord strada privata <input checked="" type="checkbox"/> Est altra proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Sud cortile comune <input checked="" type="checkbox"/> Ovest altra proprietà</p> <p><u>Locale accessorio esterno</u> <input checked="" type="checkbox"/> Nord cortile comune <input checked="" type="checkbox"/> Est altra proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Sud altra proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Ovest cortile comune/altra proprietà</p>
Consistenza	<p><input type="checkbox"/> Rilievo <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno</p> <p>Collaboratore</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)</p>

Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo

24/02/2023

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 94,20 100 % m² 94,20

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Terrazzi	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² -----	-- %	
X Soffitta	m ² -----47,30	50%	m ² 23,65
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² -----	-- %	
X Locale accessorio esterno/lavanderia	m ² -----4,60	25%	m ² 1,15
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² -----	-- %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva_cortile	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 119,00 c.a.

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto, costruito antecedente l'anno 1967, risulta inserito in una corte residenziale situata nella zona centrale del Comune di Bagnolo Mella e si presenta come un'unità singola di media dimensione, con l'accesso indipendente dalla corte comune, sviluppata su tre piani, terra, primo e sottotetto. La zona risulta ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia locale che quella provinciale e regionale. Complessivamente, l'immobile risulta nello stato di discreta conservazione e si presenta con un livello di modesta, bassa manutenzione.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

Livello del piano piano terra/primo/sottotetto

Ascensore

Presente: Vetustà dell'ascensore
X Assente

Numero dei servizi

2

X Wc 2
X Lavabo 2
 Bidet
X Doccia 1
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia

	<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio	
	<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico	
	<input type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) _ non desumibile	
Impianti in dotazione		
<input type="checkbox"/> Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indica la tipologia	
	<input type="checkbox"/> Centralizzato	
	<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo	
	Alimentazione	
	<input checked="" type="checkbox"/> metano	
	<input type="checkbox"/> gas propano liquido	
	<input type="checkbox"/> olio combustibile	
	<input type="checkbox"/> elettrico	
	<input type="checkbox"/> pompa di calore ad aria	
	<input type="checkbox"/> biocombustibili	
	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento	
	Elementi radianti	
	<input type="checkbox"/> radiatori	
	<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto	
	<input type="checkbox"/> aria	
	<input type="checkbox"/> altro	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Solare termico/produzione acqua calda	<input type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)_ non desumibile
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)_ non desumibile
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari / fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente :	Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minima	
	<input type="checkbox"/> Media	
	<input type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Minima	
	<input type="checkbox"/> Media	
	<input type="checkbox"/> Massima	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+

		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B
		<input type="checkbox"/> C
		<input type="checkbox"/> D
		<input type="checkbox"/> E
		<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> G
	<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile	
	<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Minima <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massima
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Minima <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massima
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Minima <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massima
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minima <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massima
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Minime <input type="checkbox"/> Medie <input type="checkbox"/> Massime
<input type="checkbox"/> Altro		

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c redatto in data 23 dicembre 2022 a firma del dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia (BO), e dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

Khan Mahmood
 C.F. KHNMM50P04Z236F
 Nato a Gujrat (Pakistan) il 04/09/1950
 Residente in Via Gramsci n. 17 – Interno 9
 25021 Bagnolo Mella (BS)
 per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

Bibi Aurangzeb

C.F. BBIRGZ67A41Z236W

nata a Gujrat (Pakistan) il 01/01/1967

(deceduta a Bagnolo Mella (BS) il 15/11/2016

rappresentata dal Curatore dell'eredità giacente Dott. Andrea Cavalleri

Piazza della Loggia n. 5

25121 Brescia)

per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rilevano le difformità tra la documentazione progettuale agli atti e lo stato dei luoghi. In riferimento all'unità immobiliare in oggetto si rilevano le difformità relative ai lavori di ristrutturazione del tetto con risultante soprizzo di cm 25, per i quali, in data 04/11/2013, è stato richiesto ma non ottenuto il permesso di costruire in sanatoria.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, relative all'unità immobiliare in oggetto nello stato di attuale destinazione accessoria degli spazi del sottotetto, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario riconducibili ai costi e alle condizioni sopra esposte, possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 3.500,00.

* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le difformità relative alle modifiche interne dell'appartamento e del locale accessorio esterno, come contenuto nel permesso di costruire in sanatoria del 14/08/2014.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la rettifica dell'indirizzo e la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, da effettuare a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia come da capitolo conformità urbanistica, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 500,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo con accesso, eseguito il 24 febbraio 2023 con accesso forzato, l'immobile pignorato risulta libero, non abitato e in stato di abbandono.

Inquadramento della titolarità

Sig. **"omissis"**
Nato a
Il
In qualità di

C.F.
Residente a

Sig.ra **"omissis"**
Nata a
Il
In qualità di

C.F.
Deceduta a

rappresentata dal Curatore dell'eredità giacente
Dott. Andrea Cavalleri
Piazza della Loggia n. 5_ Brescia

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Scrittura privata di compravendita
- Notaio Rotondo Alberto
- Data Atto 23/05/2003
- Repertorio 243733
- Raccolta 9760
- Estremi Trascrizione nn. 243733/9760 del 30/05/2003_ Brescia

 Quota di proprietà

- Intera
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

per 1/2 in regime di comunione di beni

"omissis"

per 1/2 in regime di comunione di beni

"omissis"

rappresentata dal Curatore dell'eredità giacente Dott. Andrea Cavalleri
 Piazza della Loggia n. 5
 25121 Brescia

 Nuda proprietà

- No
 Si

 Usufrutto

- No
 Si

Se trattasi di quote indicare i nominativi

Stato del possesso del bene alla data della valutazione Libero

L'immobile risulta libero da persone e si presenta nello stato di completo abbandono

 Occupato

L'immobile risulta occupato da persone diverse da proprietario

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

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

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

- Si
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**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
- Pesì
- No
 Si se Si quali
- Gravami
- No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 30/05/2003 ai numeri 26170/6041 per euro 109.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Rotondo Alberto, atto del 23/05/2003, rep. 243734/9761, a favore di Banca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo CF 02805490162, domicilio ipotecario in Brescia, Via Gramsci n.39, a fronte di un capitale di euro 73.000,00, durata anni 22, a carico di **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà e **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato

_ Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/11/2022 ai numeri 55507/37478, Ufficiali Giudiziari di Brescia del 28/11/2022, repertorio 10335, a favore di GROGU SPV srl con sede in Conegliano CF 05197150260, a carico di **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà e **"omissis"** titolare della quota di ½ di piena proprietà, gravante su piena proprietà del bene pignorato

***nota quadro D:** Si precisa che **"omissis"**, è rappresenta dal Curatore dell'eredità giacente Dott. Andrea Cavalleri, con studio in Brescia, Piazza della Loggia n.5

Aggiornato al 12/04/2023

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In assenza del Condominio e del vigente Regolamento Condominiale, non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni. Per quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo e in assenza dei proprietari e dei loro delegati, non risultano in evidenza le spese condominiali pregresse e quelle correnti gravanti sull'immobile pignorato.

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia di Inizio Attività DIA
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
 Altro
 Permesso di Costruire in sanatoria
 Condono edilizio
 Autorizzazione ad eseguire lavori di Straordinaria Manutenzione
 Certificato Abitabilità

 Presente Assente Motivo assenza _ Non presentata la Richiesta del Certificato di Agibilità presso Uffici Comunali Indicare la documentazione visionata relativa al fabbricato

_Autorizzazione ai sensi dell'art 48 Legge 457/1978 per lavori di Manutenzione Straordinaria
Pratica n.7766 del 06/08/2002

_Permesso di Costruire in sanatoria n.10861 del
14/08/2014

 Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici_ Comune di Bagnolo Mella

 Data verifica urbanistica

20/02/2023

Situazione urbanistica Strumento urbanistico

Vigente_Variante PGT 2021 Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 07/09/2021
Correzione di errori materiali o rettifica (art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005)
Rettifica del COMUNE DI BAGNOLO MELLA delibera 26
Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28/07/2022

 Adottato Convenzione Urbanistica No Si se Si inserire gli estremi della Convenzione Cessioni diritti edificatori No Si se Si inserire gli estremi dell'atto**Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici No Si se Si quali Vincoli ambientali No Si se Si quali Vincoli paesaggistici No Si se Si quali Vincoli/altro No Si se Si quali

 _ Zona di rispetto dei pozzi - 200m ai sensi del DPR n. 236 del 1988/ D.Lgs 15/06 e succ. mod. e int.
 _ Fasce di pertinenza acustica ex D.P.R. 18/11/98 n.459 sul rumore derivante da traffico ferroviario Linea ferroviaria = fasce 100mt + 150mt limite fascia (100 mt) limite fascia (150 mt)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso residenziale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo Mella, via Antonio Gramsci n.17, Sez. NCT - Foglio 14 - Part. 2 - Sub. 2 graffato con Part. 4 Sub.3 - Piano T-1-2 - Cat. A/4. La destinazione d'uso attuale è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole_Tav V2 PdR 02_A2 Territorio Comunale Uso del Suolo) come appartenente alla Zona A1_ Ambiti interni al Nucleo di Antica Formazione Principale normata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione che:

"1.4 Attraverso una specifica analisi, del patrimonio edilizio, sulla scorta di quanto già disciplinato dal vigente strumento urbanistico, la presente disciplina individua e dispone modalità di intervento per tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali- paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione ancorché già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell'art.10del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42."

Nella Tavola V2-PdR CS 04 CENTRO STORICO MODALITÀ DI INTERVENTO per il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte risulta ammesso il grado di intervento: restauro e risanamento conservativo di 2° livello con parziale ristrutturazione e per il locale accessorio esterno - corpi edilizi minori e superfetazioni interventi previsti dall'art. 37_5.5 delle NTA .

Nella Tav. V-A.07 Tavola dei vincoli e limitazioni l'area del fabbricato risulta appartenente alla Zona di rispetto dei pozzi - 200m.

Nella Componente geologica Tav. G.08_ Carta della fattibilità l'area risulta appartenete alla Classe 2a_Fattibilità con modeste limitazioni per problematiche idrogeologiche e alla Classe di pericolosità sismica H2 Amplificazione litologica-Fondovalle con depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Nel Piano delle Regole Tav. PP05.02 _ Classi di sensibilità paesistica_Documento di sintesi l'area risulta appartenente alla Classe 4- Sensibilità paesistica alta.

Nel Piano di classificazione acustica _Classificazione acustica del territorio, l'area di interesse appartiene alla Classe 4- Aree di intensa attività umana con i valori limite massimi 65 dB(A) diurno e 55 dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1784, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro: circa € 3.500,00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Tecnici Comunali si rilevano le difformità tra la documentazione progettuale agli atti e lo stato dei luoghi. In riferimento all'unità immobiliare in oggetto si rilevano le difformità relative ai lavori di ristrutturazione del tetto con risultante soprizzo di cm 25, per i quali, in data 04/11/2013, è stato richiesto ma non ottenuto il permesso di costruire in sanatoria.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, relative all'unità immobiliare in oggetto nello stato di attuale destinazione accessoria degli spazi del sottotetto, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario riconducibili ai costi e alle condizioni sopra esposte, possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 3.500,00.

* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo Mella
Via Gramsci n.17

Appartamento

Sezione NCT Foglio 14 Particella 2
Sub. 2 graffato con Particella 4 Sub.3
Categoria A/4 Piano T-1-2 Rendita € 238,60

* In precedenza Foglio 38 Part. 3245 Sub.3 graffato con Part. 441 Sub. 2 (BS0108314 in atti dal 31/03/2004 n.16531.1/2004)

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

07/03/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

La sottoscritta arch. Milena Veljkovic, iscritta all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1784, 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 allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 500.00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le difformità relative alle modifiche interne dell'appartamento e del locale accessorio esterno, come contenuto nel permesso di costruire in sanatoria del 14/08/2014.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la rettifica dell'indirizzo e la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, da effettuare a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia come da capitolo conformità urbanistica, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 500.00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI**BASI DEL VALORE**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi

opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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
 - MCA con nr. 2 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
 - Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di
Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2

 Finanziario Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa scontato Dei costi**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato, per le categorie di immobili assimilabili all'immobile in oggetto, nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia.

Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto, i valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per il presente rapporto di valutazione 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 è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:**L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).**Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.**La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.**E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.**Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.**Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).***Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: Bagnolo Mella

Fascia/zona: Centale

Codice di zona: BM1A

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMIPer un immobile "abitazioni civili" in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.000,00 a max € 1.300,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022, relativo alle categoria di immobili assimilabili all'immobile in oggetto e alla zona di appartenenza.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2022

Comune: Bagnolo Mella

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile "residenziale" collocabile nella categoria "agibile 1" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 660,00 a max € 985,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 700,00 (settecento euro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**"_valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Superficie commerciale	mq	119,00 circa
Valore unitario	€/mq	700,00
Calcolo del valore:	mq	119,00 x €/mq 700,00 = arrotondato € 83.500,00
Il valore in libero mercato	€	83.500,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese

ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile **€ 83.500,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico – edilizia € 3.500,00

Domanda di regolarizzazione catastale € 500,00

Valore dell'immobile in libero mercato (arrotondato) € 79.500,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 79.500,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Lo stato attuale del mercato immobiliare
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:

€ 79.500,00 x 0,90 = arrotondato € 71.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 71.500,00

Data rapporto valutazione: 28/04/2023

F.to

Arch. Milena Veljkovic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Milena Veljkovic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1784, 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.

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

Data rapporto valutazione: 28/04/2023

F.to
Arch. Milena Veljkovic

I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza