

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 116-2023

Giudice delegato: Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica:

Creditore procedente:

Società	PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Con sede in	Milano (MI)
Via	Via Valtellina n 15-17
C.F. E P.IVA	C.F. 13048380151
In qualità di	Procuratrice speciale di:

Sig.	OMISSIS
In qualità di	Procuratore

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv. Daniele Fiorelli - L & C. M soc
Foro	Brescia
Con studio in	Via Durini n 4
Comune di	Milano
C.F.	FRL DNL 67S24 Z133S – P.iva 10399790962
Tel +39	02 55196521
Fax	/
E-mail	daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it

Esecutati:


Sig.re	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente	OMISSIS
Via	OMISSIS
E-mail	/

Sig.re	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente	OMISSIS
Via	OMISSIS
E-mail	/

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.re	Non nominato in procedura
--------	---------------------------

Esperto incaricato:

Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Circonvallazione Sera n 35
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Isritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro
	

Date :

Nomina dell'esperto	:	11.05.2023
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	24.05.2023
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	02.12.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	rinvata a data da destinarsi

Premessa:

Il giudice Dr.ssa Liana Zaccara con ordinanza del 11.05.2023 ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS), Via Circonvallazione Sera n 35, esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. EI 116-2023)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 11.05-2023 ha posto all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti all'esperto) dai quali devono risultare:

A

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza di 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 hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e 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 del bene sia una persona giuridica.*

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi 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 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione progressa 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 registi 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 data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi 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 – se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando 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 eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso di 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 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 dell'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 specificatamente quali siano i psi 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'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di bene condominiali (casa portiere, lastrico, ecc...) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale. Anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute 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 quarte 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'01/09/197 (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, 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 dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i, precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili 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 DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, nr, 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 accertate 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 GE 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 DPR 06/06/2001 nr. 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 richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come proporzionale si 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 quanti 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, ect) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimessa, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia da eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio alle destinazione 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 dei 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 e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. Art. 591 bis. n.ro 1, relative a:

- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento alle 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 commerciabili.*

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 demolizioni, 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 proquota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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.

Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CAT	C.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Brescia (BS) – Via Valcamonica n 53	NCEU Fg 1 map 812 sub 2 – NCT Fg 104 mapp 47	A/3	01	29.000,00	23.000,00

Possibilità di vendita solo in lotto unico

Lotto Unico 01 il valore di mercato è pari a

Valore in libero mercato € 29.000,00 (ventinovemilaeuro)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (arrotondato) € 23.000,00 (ventitremilaeuro)

Identificazione dei lotti:

L'immobile è inserito in una palazzina residenziale composta da tre appartamenti su tre livelli costruita tra il 1960. Il locale oggetto di pignoramento è situato al piano secondo; composto da corte comune d'accesso, vano scale con diritto di passaggio, un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno. L'immobile è ubicato in Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n. 53;

LOTTO NR 01 (Comune di Brescia (BS) NCEU Fg 01 mapp 812 sub 2 corrispondente al NCT fg 104 map 47) (Rif . doc. 03)

Descrizione sintetica : unità residenziale adibita ad appartamento dislocato al piano secondo composto da vano scale d'accesso comune altra unità, un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno e corte comune.

Ubicazione : Comune Brescia (BS), Via Valcamonica, n 53

Identificativi catastali : Sezione NCEU Fg. 01 Particella 812 Sub 2

Zona Cat. A/3 Classe 1 Consistenza 57mq 3 vani

Rendita € 102,26

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : 1/2

Quota di proprietà : OMISSIS

Diritto di proprietà : 1/2

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 29.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 23.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

Adut documentale e due diligence:

Conformità Edilizia: Immobili Brescia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se no vedi pagina 23
Conformità Catastale: Immobili Brescia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se no vedi pagina 25
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se no vedi pagina 26

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se no vedi pagina 26
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	vedi pagina 27
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se no vedi pagina 27
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	vedi pagina 27

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni:

- 1) Per quanto di precedente, si rimanda alla certificazione notarile ventennale del 24/03/2023 depositata presso tribunale di Brescia a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco
- 2) Si rammenta Verbale di Pignoramento immobili procedente del 10 febbraio 2023 ai n 1274 notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Brescia in data 23.03.2023 ai numeri r.g. 12474 e r.p. 8520 favore di Prelios Credit Solutions spa, via Valtellina 15/17, Milano, c.f. 13048380151 pari a € 18.452,68 oltre ad interessi e spese a carico, e per essa sua mandataria con incarico di procura speciale società Grogu spv srl con sede in Conegliano (TV) Via Alfieri 1 c.f. 05197150260, contro OMISSIS (cf OMISSIS) residente in Comune di OMISSIS Via OMISSIS per proprietà di ½ e OMISSIS cf (OMISSIS), residente in Comune OMISSIS, Via OMISSIS , gravante sull' unità immobiliari in comune di Brescia (BS) censite al NCEU Fg 01 mapp 812 sub 2 in Via Valcamonica n. 53 per proprietà di ½.

Indice:

0) Tabella riepilogo lotti	15
1) Inquadramento dell'immobile	15
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	20
3) Audit documentale e Due Diligence	29
3.1) Legittimità edilizia - urbanistica	30
3.2) Rispondenza catastale	31
3.3) Verifica della Titolarità	33
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	34
5) Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	34
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	34
7) Analisi estimativa di mercato	36
8) Valori di stima	37
9) Dichiarazione di rispondenza	40
10) Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	41

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in comune di Brescia (BS) in Via Valcamonica. Il comune conta circa 197.000 abitanti, si trova in prossimità del centro della città.

L'economia si è sviluppata attraverso gli investimenti di imprenditori che hanno sviluppato importanti.

Il mercato della zona in riferimento all'immobile oggetto di perizia è inserito in un contesto urbano misto, residenziale, commerciale, artigianale.

Comune di Castel Mella : LOTTO 1

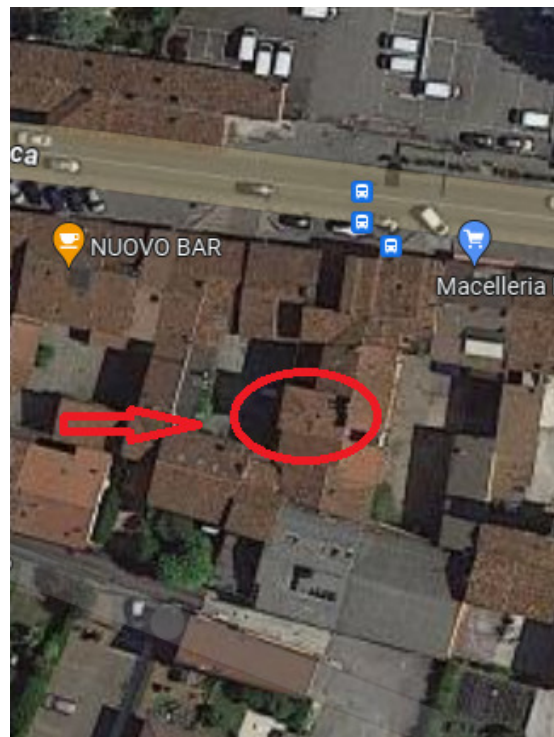
Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Valcamonica
- Civico n : 53

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia a destinazione mista (nucleo storico sparso)
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa Geografica



■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

Commerciale

Direzionale⁴

■ **Residenziale**

Turistico - Ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricola

■ Tipologia immobiliare⁶

■ Fabbricato (Freccia Rossa)

Indicare stato di conservazione:

Nuovo⁷

Ristrutturato⁸

Seminuovo⁹

■ **Usato in cattivo stato di conservazione**

Rudere¹¹

■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²

Fabbricato storico

Fabbricato singolo

Fabbricato in linea

Fabbricato rurale

■ **Fabbricato in palazzina di 3 unita**

Fabbricato bifamigliare

Fabbricato tipico

Magazzino artigianale

■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

negozio alimentare

Appartamento (Attico)

Appartamento (loft¹⁴)

Villino

Villetta a schiera

Posto auto coperto (fabbricato)

Posti auto scoperti

cantina (locale di sgombero)

■ **Altro : appartamento economico**

Caratteristiche generali dell'immobile

		<i>Descrizione sintetica</i>
■ Struttura in elevazione	:	struttura in c.a.
■ Solai	:	laterocemento
■ Copertura	:	tegole-coppi
■ Muratura perimetrale	:	muratura intonacata
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non presente
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento
■ Infissi Esterni	:	finestre non isolate
■ Infissi Interni	:	laminatino/lamiera
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	ceramica
■ Impianto Riscaldamento	:	caldaia (non funzionante)
■ Impianto sanitario	:	tradizionale
■ Impianto Gas	:	si
■ Impianto elettrico	:	si tradizionale
■ Impianto di climatizzazione	:	no
■ Altri impianti	:	no
■ Allaccio fognatura	:	si
■ Fonti rinnovabili	:	assenti
■ Finiture esterne	:	in cattivo stato
■ Numero totali piani	:	appartamento posizionato al piano secondo
■ Altro	:	/

- Dimensione¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda offerta¹⁶
 - lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato¹⁷
 - Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²
- Filtering²³
 - Assente
 - Up
 - Down
- Fase di mercato immobiliare²⁴
 - Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸
- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare, l'immobile oggetto di perizia è in una zona urbana mista della città dove vi sono tipologie di fabbricati residenziali e artigianali, non è una zona solo residenziale, ma fa parte di un nucleo storico sparso.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO D'INTERVENTO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano secondo di una palazzina di tre unità; composto corte comune d'ingresso con diritto di passaggio su vano scale per accedere a secondo piano, un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno.

L'immobile è ubicato in Comune di Brescia (BS) via Valcamonica n. 53; (rif. doc 04 fotografie)

L'immobile sarà identificato come Lotto n° 01, di tipo residenziale iscritto al NCEU fg 1 maopp.812 sub 2 con accesso dalla strada principale via Valcamonica n 53 da carraio e pedonale attraverso corte comune interna.

La disposizione interna del fabbricato corrisponde a quanto depositato catasto e comune.

Vi è un errore di identificazione Piano nella planimetria catastale non è piano primo, ma piano secondo, come identificato nell'atto d' acquisto rep 30804 rac 15415 registrato a Brescia il 08-03-2001

Notaio Pozzati Dottor Ruggero. (rif. doc 05)

L'immobile risulta essere in cattivo stato di conservazione.

Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: LOCALE ABITAZIONE

- Comune Censuario
 - Tipologia Catasto
 - Identificativo
 - Confini
 - Consistenza
 - Data sopralluogo
- Brescia
 - Terreni NCT Fg 140 - mapp 47
 - Fabbricati
 - Sezione NCEU
 - Foglio 01
 - Particella 812
 - Subalterno 2
 - Zona cens. 3
 - Cat.. A/3
 - Classe 1
 - Consistenza 57 mq
 - Rendita € 102,26
- Indicare i confini catastali
- Nord altra proprietà
 - Sud altra proprietà
 - Est altra proprietà
 - Ovest corte d'accesso
- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed Esterno
 - Solo Esterno
 - Collaboratore
- 24/11/2023 ore 10.30 – 11.30

- Criterio di misurazione
 - SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 - SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 - SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale Piano Secondo

m 9,40 x 6,35 = mq 59,69

mq 59,69

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

■ Area di interna comune ad altre unità immobile

accesso da corte comune ad altre unità

non valutata in quanto comune a molte unità non definite in atti

Superficie commerciale⁴²

mq 59,69

■ l' accesso all'immobile è attraverso scala con diritto di passaggio da piano terra attraverso corte interna comune. Si accede da Via Valcamonica n 53.

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵
- Piano Secondo
- Non presente
- 1 servizio igienico
 - 1 vasca
 - 1 bidet
 - 1 wc
 - 1 lavabo

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - esistente
 - Se presente indicare la tipologia
 - centralizzato ;
 - Autonomo

Alimentazione:

- gas
- Elementi radianti elettrico
 - caloriferi in ghisa

- Condizionamento
 - Solare Termico (produzione acqua calda)
 - Elettrico
 - Idraulico
 - Antifurto
 - Pannelli fotovoltaici
 - impianto geotermico
 - domotica
 - Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento
 - Atmosferico
 - presente canna fumaria
 - Acustico
 - Assente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Ambientale
 - Assente

- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴
 - Minimo⁵⁵
 - Media⁵⁶
 - Massimo⁵⁷

- Luminosità dell'immobile⁵⁸
 - Minimo⁵⁹
 - Media⁶⁰
 - Massimo⁶¹

- Panoramicità dell'immobile⁶²
 - Minimo⁶³
 - Media⁶⁴
 - Massimo⁶⁵

- Funzionalità dell'immobile⁶⁶
 - Minimo⁶⁷
 - Media⁶⁸
 - Massimo⁶⁹

- Finiture dell'immobile⁷⁰
 - Minimo⁷¹
 - Media⁷²
 - Massimo⁷³
 - normali

- Altro: L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE⁷⁴

3.1 Legittimità' Edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione/ ristrutturazione totale

■ Il Lotto n 01 oggetto della perizia, ubicati in comune di Brescia in Via Valcamonica n 53 è stato costruito prima del 01 settembre 1967, ristrutturato con interventi edilizi tra 1960 al 1984.

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Brescia ufficio edilizia

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 06/07/2023 ore 11.00, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 02/06/2023 (rif.Doc 06), gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Lotto 01 comune di Brescia:

Pratica edilizia n 2121/84 richiesta sistemazione interna appartamento (Rif doc. 07):

richiesta del 11/01/1984 ;

autorizzazione commissione edilizia del 27/03/1984;

parere igienico sanitario n 389 del 26/01/1984;

allegati n 2 estratto mappa ed elaborato grafico con comparativa.

Abitabilità n 117 del 17/01/1989 (rif Doc 08):

richiesta abitabilità prot 1732 del 19/01/1989 con allegati;

elaborato finale con prot. 117 17/01/1989;

autorizzazione allo scarico prot 5722/88 del 25/12/1988;

certificato statico del 28/05/1989;

nuovo catasto 17366 del 21/07/1988

(SI SOTTOLINEA ERRORE DI PIANO: NO PIANO PRIMO, MA PIANO SECONDO)

Pratica Sistemazione e sovrizzo del fabbricato put 5625/60 pg 33615/60 (rif. doc. 09)

richiesta rilascio abitabilità prot 3930 del 2/02/1961;

Situazione Urbanistica comune di Brescia

- | | |
|-------------------------|--|
| ■ Strumento Urbanistico | ■ Approvato con pubblicazione al Burl in corso |
|-------------------------|--|

P.G.T. terza variante adottata con delibera approvato del C.C. n 2 del 15/01/2018 e pubblicazione al BURL in corso

zona interessata dal fabbricati in oggetto nel PGT attuale “Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni” – Art 73 -NTA. OTTOBRE 2020 (rif. doc. 010)

- | | |
|--------------------------------|------|
| ■ Convenzione Urbanistica | ■ No |
| ■ Cessione diritti edificatori | ■ No |

Limitazioni Urbanistiche

- | | |
|-----------------------|------|
| ■ Vincoli urbanistici | ■ No |
| ■ Vincoli ambientali | ■ No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- che l'immobile è conforme alle pratiche edilizie presentate.

Note: non vi sono note vedi relazione accesso atti con documentazione

3.2 Rispondenza Catastale ⁷⁶

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: immobile residenziale

Immobile identificato in mappa al Foglio 01 del comune censuario di Brescia (BS) alla particella 812 sub 2

- | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
| ■ Identificativo | ■ Foglio | 01 NCEU |
| | ■ Particella | 812 |
| | ■ Subalterno | 02 |
| | ■ Zona cens. | 3 |
| | ■ Cat.. | A/3 |
| | ■ Classe | 1 |
| | ■ Consistenza | 57,00 mq |
| | ■ Rendita | € 102,26 |
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia | |
| | Territorio attraverso sistema telematico SiSter2 | |
| | con ufficiale licenza d'uso | |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura storica per immobile | (Prot. T19476/2023) |
| | ■ Estratto mappa | (Prot. T353769/2023) |
| | ■ Scheda Catastali sub 2 | (Prot. T20244/2023) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 02/06/2023 | |
| | 30/11/2023 | |

Nota: Nella scheda catastale è inserito erratamente il piano: non è piano Primo ma Piano Secondo come da verifiche e atto notarile allegato (rif doc. 05). Da correggere.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- che la planimetria catastale presenta un errore di ubicazione piano.

Nota: Nella planimetria catastale è inserito erratamente il piano: non è piano Primo, ma Piano Secondo come da verifiche e atto notarile allegato (rif doc. 05). Da correggere.

DA RICERCHE EFFETTUATE:

Si allega scheda precedente prot. 1567 del 21/02/1969 nella quale è identificato correttamente il piano 2 dove è ubicato l'appartamento, con gli estremi catastali NCEU FIU Fg 1 map 812 sub 2. (rif,. Doc 11)

Prezzo per sistemazione scheda pari a € 450,00 +iva di legge

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza immobili in comune di Brescia

- Tipo atto : Atto pubblico - compravendita di fabbricato
Repertorio 30804 raccolta 15415
- Notaio : Dott. Pozzali Ruggero
- Data Atto : registrato il Brescia il 08/03/2001 ai
- Numeri : nn 8671/5752

- Proprietario attuale : OMISSIS
OMISSIS

- Quota di proprietà ■ 1/2 ciascuno
- Usufrutto ■ No
- Nuda proprietà ■ No

Condizioni Limitative

- Servitù ■ No
- Vincoli ■ No
- Oneri ■ No
- Pesi ■ Si - Ipoteche riepilogo ventennale in Vs possesso
Pignoramento in essere – Tributi non pervenuti
dopo aver effettuato richiesta accesso atti

- Gravami ■ No

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato ■ l'immobile al momento del sopralluogo risulta libero
come da verbale allegato del custode.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE⁷⁸

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e vincoli gravanti sul bene.

A carico acquirente resta la correzione della planimetria catastale con un costo pari a € 450,00.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE

Allego ispezione ipotecaria telematica dalla quale si evince che l'ultimo atto è stato depositato il 23/03/2023 (rif doc. 012)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente perizia in comune di Brescia Via Valcamonica n 53, risultano non occupata, si è presentato il custode col fabbro, forzando portoncino d' ingresso come da relazione allegata custode. (rif doc 013)

Da richiesta effettuata all'Ufficio "Settore Tributi "in data 02/06/2023 ad oggi non sono stati pervenuti dati in merito.

6. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;	Telematica data	02/06/2023 30/11/2023
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia;	Telematica data	01/12/2023 esaminata ventennale
Ufficio del Comune di Brescia	In loco data Ore 11.00 alle 12.00	02/06/2023

Sono stati eseguiti due sopralluoghi: il primo in data 14/07/2023 nel quale non si è potuto accedere all'immobile, in quanto il custode è stato fermato dal proprietario dell'appartamento al piano primo ritenendo l'immobile di sua proprietà.

Dopo aver effettuato le dovute ricerche documentali ; catastali storiche e in conservatoria , si fa presente che la planimetria catastale attuale del bene oggetto di pignoramento non identifica correttamente l'immobile in quanto per errore è stato inserito il piano primo e non il piano secondo. A dimostrazione si allega atto notaio Pozzati nel quale viene indicato il piano corretto con una specifica nota. (Rif Doc 05)

Il secondo sopralluogo eseguito in data 24/11/2023 tra le ore 10.30-11.30 presso gli immobili pignorati, anticipato e richiesto con comunicazione del custode giudiziario in data 22/11/2023 ricevuta via mail (rif doc. 013), l'esecutato si è presentato, in presenza del custode, ho potuto esaminare l'immobile estraendo documentazione fotografica. (rif. doc 04)

Ho effettuato un rilievo e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici catastali e comunali in mio possesso richiesti precedentemente, effettuato misure di controllo, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica.

Completato le operazione sopracitate ho lasciato i luoghi.

7. ANALISI ESTIMATIVA DI MERCATO

Tenuto conto della posizione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto d'immobili consimili (metodo confronto), si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato in comune di Brescia pari a 500,00 €/mq per residenziale in questa zona, visto anche lo stato dei luoghi.

8. VALORI DI STIMA

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in comune di Brescia si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando che gli immobili possono essere venduti solo in lotto unico, procedo a quantificare il valore;

Lotto 01: appartamento piano secondo

Per quanto concerne l'immobile identificato al NCEU al Foglio 01 mapp. 812 sub 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale magazzino mq $59,69 \times 100 \% \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 29.845,00$

A detrarre valore aggiornamento planimetrie - € 450 ,00

€ 29.395,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 29.000,00 (ventinovemilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 23.000,00** (ventitremilaeuro)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646 In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad 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 interessi.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità .
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici 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.

Data rapporto di valutazione: 01/12/2023

Timbro e Firma



0. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Copia visure catastali immobili pignorati; (Doc. 01)
- Copia Estratto mappa catastali Nct Fg 104 map 47 (Doc.02)
- Copia scheda planimetrica Sez FIU Fg 1 mapp 812 sub 02 (Doc. 03)
- Relazione fotografica (Doc. 04)
- Copia Atto di acquisto immobile (Doc. 05)
- Copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Brescia (Doc.06)
 - a) Pratica edilizia pg 2121/84 ut 389/84 (Doc.07)
 - b) richiesta abitabilità prot 1732 del 19/01/1989 con allegati (Doc.08)
 - c) richiesta abitabilità prot 3930 02/02/1961 pratica sovrizzo con allegati (Doc. 09)
 - d) Estratti PGT e NTA (Doc.10)
- Copia planimetria catastale precedente anno 1969 (Doc. 11)
- Visura Controllo Ispezione ipotecaria al 02/12/2023 (Doc.12)
- Comunicazione Custode per sopralluogo del 24/11/23 (Doc. 013)

Gottolengo, 02/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luca Giuliani

