

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 413/2022

Giudice delegato: Ill.mo Giudice Dott. Marco Marullo
Ill.mo G.E. A. G. Melani

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Via Valtellina N. 15/17 – 20159, Milano (MI)
C.F. e P.IVA 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Bondioni (C.F. BND MSM 61T18 D251P),
Via Solferino n. 53 – 25124 Brescia (BS)
massimo.bondioni@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

omissis
Vestone (BS)
C.F. *omissis*

Rappresentati dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Dott. Pietro Morandini
Via Aldo Moro n. 5 – 25043 Breno (BS)
piero.morandini@studioduocolibreno.it
pietro.morandini@odcecbrescia.it

Sig. *omissis*
Per *omissis*

Esperto incaricato

GEOMETRA ALBERTO SIMONELLI

Contrada delle Bassiche n. 47E - 25122 Brescia

C.F. SMNLR80M06B157B – P.I. 03546380985

Iscritto all'Albo di Brescia al n. 4985

Mobile 3397867958 – Tel. 030295514

alberto.simonelli@geopec.it

Geom. ALBERTO SIMONELLI

Contrada delle Bassiche, 47E

25122 BRESCIA

Tel. 030.46325 / Cell. 339.7867958

Cod. Fisc.: SMNLR80M06B157B

Partita I.V.A.: 03546380985

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	28.12.2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26.01.2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	12.06.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29.06.2023

Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

1. In data 26.01.2023 si è provveduto al giuramento telematico;
2. In data 01.03.2023 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di Salò e di Casto.
3. In data 27.03.2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Salò.
4. In data 20.04.2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Casto.
5. In data 20.05.2023 è stata eseguita la ricerca di beni comparabili;
6. In data 08.06.2023 è stata inoltrata richiesta di CDU presso il Comune di Casto.

Indice

Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
Identificazione dei lotti	6
00.1 <i>Identificazione dei lotti</i>	6
00.2 <i>Scheda riassuntiva di ogni lotto</i>	7
00.3 LOTTO “01” - RAPPORTO DI VALUTAZIONE	9
1.A Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc	9
1.A.1 <i>Certificato notarile ventennale</i>	9
1.A.2 <i>Atto di provenienza</i>	9
1.A.3 <i>Certificato di Matrimonio</i>	9
1.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni.....	9
1.B.1.1 <i>Descrizione sintetica dell’immobile</i>	9
1.B.2 Indicazione pregressa dei beni	12
1.B.2.1 <i>Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento</i>	12
1.B.2.2 <i>Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale</i>	12
1.C Stato di possesso	12
1.C.1 <i>Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo</i>	12
1.C.2 <i>Esistenza contratti di affitto</i>	13
1.C.3 <i>Valore locativo del bene</i>	13
1.D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	13
1.D.1 <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura</i>	13
1.D.1.1 Altri Oneri	13
1.D.2 <i>Vincoli o oneri di natura condominiale</i>	13
1.D.3 <i>Spese condominiali</i>	14
1.E Regolarità edilizia ed urbanistica	14
1.E.1 <i>Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico</i>	14
1.E.2 <i>Abusi edilizi e loro sanabilità</i>	14
1.E.3 <i>Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione</i>	14
1.E.4 <i>In caso di terreni, verificare destinazione con CDU</i>	14
1.F.1 <i>Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni</i>	15
1.F.2 <i>Costi di eventuali abusi e valore finale del bene</i>	15

00.4	LOTTO “02” - RAPPORTO DI VALUTAZIONE	16
2.A	Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc	16
2.A.1	<i>Certificato notarile ventennale</i>	16
2.A.2	<i>Atto di provenienza</i>	16
2.A.3	<i>Certificato di Matrimonio</i>	16
2.B.1	Indicazione e descrizione attuale dei beni.....	16
2.B.1.1	<i>Descrizione sintetica dell’immobile</i>	16
2.B.2	Indicazione pregressa dei beni	22
2.B.2.1	<i>Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento</i>	22
2.B.2.2	<i>Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale</i>	23
2.C	Stato di possesso	24
2.C.1	<i>Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo</i>	24
2.C.2	<i>Esistenza contratti di affitto</i>	24
2.C.3	<i>Valore locativo del bene</i>	24
2.D	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	24
2.D.1	<i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura</i>	24
2.D.1.1	<i>Altri Oneri</i>	24
2.D.2	<i>Vincoli o oneri di natura condominiale</i>	24
2.D.3	<i>Spese condominiali</i>	24
2.E	Regolarità edilizia ed urbanistica.....	25
2.E.1	<i>Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico</i>	25
2.E.2	<i>Abusi edilizi e loro sanabilità</i>	25
2.E.3	<i>Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione</i>	25
2.E.4	<i>In caso di terreni, verificare destinazione con CDU</i>	25
2.F	Valore del bene e costi.....	26
2.F.1	<i>Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni</i>	26
00.5	Dichiarazione di rispondenza.....	27
00.6	Elenco della documentazione allegata al presente Rapporto di Valutazione:	28

Identificazione dei lotti

00.1 Identificazione dei lotti

Nella stesura del presente documento si è ritenuto congruo identificare l'intero patrimonio in n. 2 Lotti in ragione del fatto che le unità immobiliari (nel seguito "uu.ii.") del compendio immobiliare, oltre ad essere ubicate in comuni diversi, sono anche di tipologia completamente diversa.

Di conseguenza abbiamo:

Lotto n. 01 – Comune di Salò (BS),

Identificativi catastali

- SAL/32 map. 1594 sub. 2 - categoria A/2 cl. 5 vani 5, rendita Euro 877,98.
Graffato al
map. 1593 sub. 502
Via Gasparo da Salò n. 74. (*catastalmente erroneamente indicato al civ. 70*)
- SAL/32 map. 3614 sub. 28 - categoria C/6 cl. 01 mq 12, rendita Euro 44,00.
Accesso pedonale da Via Gasparo da Salò n. 74.
Accesso carraio da Via Garibaldi n. 55.

Lotto n. 02 – Comune di Casto (BS),

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati

- NCT/6 map. 407 - categoria C/2 cl. 01 mq 444, rendita Euro 155,93.
Via Malpaga n. 46. (*catastalmente erroneamente indicato al civ. 11*)

Catasto Terreni

- | | | | | |
|----|----------|--------------------------------|--------|--------|
| □ | foglio 6 | map. 1593 – incolto produttivo | cl. 02 | mq 60 |
| □ | foglio 6 | map. 1594 – bosco ceduo | cl. 02 | mq 448 |
| □ | foglio 6 | map. 417 – prato | cl. 03 | mq 272 |
| □* | foglio 6 | map. 2812 – area | | mq 111 |
| □* | foglio 6 | map. 2817 – fu d'accertare | | mq 135 |

***i presenti mappali che graficamente al catasto terreni del Comune di Casto identificano il compendio immobiliare non sono presenti nell'atto di pignoramento del 2017. Trattasi di mappali inseriti graficamente d'ufficio dall'AGE nel 2019 a seguito di rilievo aerofotografico nel quale probabilmente è stata riscontrata la realizzazione della tettoia risalente al 2002.**

00.1.1 Divisibilità o indivisibilità dei lotti

Il compendio immobiliare oggetto del presente è, nell'eventualità suddivisibile in ulteriori lotti, ovvero sarebbe eventualmente possibile stralciare dal Lotto n. 1 l'unità immobiliare censita catastalmente come C6 posto auto coperto. Nel Lotto 2 invece si potrebbero stralciare i due terreni agricoli censiti catastalmente ai mappali 417 e 1594.

00.2 Scheda riassuntiva di ogni lotto

LOTTO N. 01

Descrizione sintetica Trattasi di unità immobiliare residenziale all'interno di edificio condominiale posto nel centro abitato di Salò (BS), munita di posto auto coperto situato in edificio condominiale adiacente.

Ubicazione Via Gasparo da Salò, 74 – 25087 Salò (BS)

Identificativi catastali Catasto Fabbricati

- SAL/32 map. 1594 sub. 2 - categoria A/2 cl. 5 vani 5, rendita € 877,98.
Graffato al map. 1593 sub. 502
- SAL/32 map. 3614 sub. 28 - categoria C/6 cl. 01 mq 12, rendita € 44,00.

Quota di proprietà 1/1 – *omissis* con sede in Vestone (BS), C.F. *omissis*

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 210.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 168.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto del presente Lotto può essere considerato di buona commerciabilità in quanto è situato nel centro abitato del comune, a breve distanza dal Lago di Garda, da tutte le principali di comunicazione e alle attività commerciali di pubblico interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE del 09/12/2016 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 7686 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 5303/3861 del 10/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 829 Registro Generale 6337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4774/2017 del 02/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6716 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7922/2022 del 02/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N. 02

Descrizione sintetica Trattasi di unità immobiliare Artigianale posta in agglomerato urbano della stessa tipologia nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casto (BS), munita di 2 terreni agricoli a carattere boschivo.

Ubicazione Via Malpaga, 46 – 25070 Casto (BS)

Identificativi catastali Catasto Fabbricati

- NCT/6 map. 407 - categoria C/2 cl. 01 mq 444, rendita Euro 155,93.
Via Malpaga n. 46. (catastalmente erroneamente indicato al civ. 11)

Catasto Terreni

- foglio 6 map. 1593 – incolto produttivo cl. 02 mq 60
- foglio 6 map. 1594 – bosco ceduo cl. 02 mq 448
- foglio 6 map. 417 – prato cl. 03 mq 272
- foglio 6 map. 2812 – area mq 110*
- foglio 6 map. 2817 – fu d'accertare mq 135*

*(immobili non presenti nel pignoramento del 2017 perché censiti dall'AGE nel 2019 a seguito di un riordino fondiario)

Quota di proprietà 1/1 – *omissis* con sede in Vestone (BS), C.F. *omissis*

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **130.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **104.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto del presente Lotto può essere considerato di scarsa commerciabilità in quanto è situato ai margini di una zona produttiva artigianale con accesso molto limitato.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
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 checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE del 09/12/2016 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 7686 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 5303/3861 del 10/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 829 Registro Generale 6337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4774/2017 del 02/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6716 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7922/2022 del 02/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

00.3 LOTTO "01" - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

1.A.1 *Certificato notarile ventennale*

Nel fascicolo del Tribunale è presente la Relazione notarile ex art.567 c.p.c. storico-ventennale a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone del 06/12/2022. Si è comunque ritenuto opportuno procedere a recuperare una nuova visura per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia.

1.A.2 *Atto di provenienza*

L'acquisto degli immobili è avvenuto tramite atto di compravendita stipulato in data 07/10/1998 n. 44268 di rep. del Dr. Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò (BS) il 22/10/1998 ai n. 5128/3798.

1.A.3 *Certificato di Matrimonio*

Non necessario.

1.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni

1.B.1.1 *Descrizione sintetica dell'immobile*

Trattasi di appartamento residenziale al piano terra di corte interna di edificio condominiale posto nel Centro del Comune. L'u.i. è composta da un locale cucina soggiorno, un disimpegno di accesso alla zona notte costituita da una camera ed un bagno al piano ed una seconda camera ed un secondo bagno posti al piano rialzato. Questi ultimi due locali sono collegati da una scala a chiocciola interna di comode dimensioni. Fanno parte della proprietà una zona a verde esterna (parzialmente coperta da una struttura metallica e teli che funge da porticato di accesso all'u.i.), un locale ripostiglio accessibile dall'interno dell'abitazione ed un locale cantina di piccole dimensioni posto nel vano scala condominiale.

Dal cortile condominiale interno è possibile accedere, attraversando lo spazio dedicato alla piscina condominiale, all'edificio condominiale adiacente nel quale è posizionato il posto auto coperto che ha accesso carrabile dalla Via Garibaldi al civico 55. Il posto macchina fa quindi parte di un altro condominio rispetto al condominio dove è posta l'unità immobiliare residenziale.

Confini

Indicare i confini catastali:

- Nord terrapieno sotto zona piscina;
- Sud altra u.i. residenziale;
- Ovest vialetto pedonale condominiale;
- Est altro fabbricato;

Consistenza

- X Data del sopralluogo 01.03.2023
- X Desunto graficamente da:
 - X misure in loco
 - X Planimetria catastale
 - N.B. schede di recente stesura

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda

Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare residenziale si presenta in buone condizioni. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto le utenze non erano attive. L'unità immobiliare è del tipo con tetto a vista in legno e tavelle in cotto di finitura mentre a pavimento è del tipo in piastrelle in cotto. I serramenti esterni ed interni sono in legno di buona fattura. I bagni sono dotati di tutti i sanitari e pavimenti e rivestimenti in ceramica così come lo è il pavimento della zona "porticata" di accesso all'appartamento.

In ingresso, sulla sinistra, esiste un locale seminterrato dove è posizionata la caldaia e dove vi sono evidenti segnali di umidità di risalita.

La cantina presente invece nel vano scala condominiale non era accessibile.

Per quanto riguarda il posto auto coperto, questo è posto in un cortile condominiale di comodi spazi di manovra, con pavimentazione in blocchetti di porfido e copertura metallica con teloni antigrandine di finitura.

- | | | |
|--|---|--|
| X Riscaldamento | X Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) 18 |
| Tipologia: | <input type="checkbox"/> Centralizzato
X Autonomo | : Caldaia a gas metano a parete in locale cantina
Marca RIELLO BENEFIT
Installata nel 1998. Libretto Presente. |
| | Elementi radianti
X radiatori in alluminio a parete;
Non è presente la dichiarazione di conformità. | |
| X Idrico-Sanitario | Bagno:
X W.c. con Bidet
X Lavabo
X Doccia | |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| X Elettrico | X Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) |
| | Presente impianto videocitfonico.
E' stata trovata in comune la dichiarazione di conformità. | |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
X Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| X Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE*
X Non desumibile | |

* Secondo la normativa vigente l'u.i. residenziale, in fase di vendita, deve dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica D.G.R. della Regione Lombardia 26/06/2007 - n. 8/5018 e s.m.i. Al momento questo documento non esiste in quanto non si è mai manifestata l'esigenza di redigerlo, ma dovrà essere prodotto per il rogito notarile.

1.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Non presenti.

Calcolo superfici di proprietà

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Superficie principale

Piano Terra -	S.L.P.	mq	62,00
Piano Rialzato -	<u>S.L.P.</u>	<u>mq</u>	<u>28,00</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>90,00</i>

Superficie secondarie


Piano Terra -	Corte esclusiva	mq	50,00
	<u>Indice mercato</u>	<u>%</u>	<u>0,15</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>7,50</i>

Piano Terra -	Ripostiglio	mq	13,50
Piano Interrato -	Cantina	mq	4,00
	<u>Indice mercato</u>	<u>%</u>	<u>0,20</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>3,50</i>

Superficie commerciale Totale mq **100,00** 

POSTO AUTO COPERTO

Piano Terra -	Posto Auto	mq	12,00
	<u>Indice mercato</u>	<u>%</u>	<u>0,50</u>
	<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>6,00</i>

Superficie commerciale Totale mq **6,00** 

1.B.2 Indicazione pregressa dei beni

1.B.2.1 *Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento*

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

➤ Dati catastali assunti dall'atto di pignoramento:

Comune di Casto (BS) – quota 1/1 proprietà di *omissis*

Catasto Fabbricati:

1. Sezione urbana SAL, foglio 32, mappale 1594 sub. 502 cat. A2, 5 vani;
graffato foglio 32 mappale 1593 sub. 2,
2. Sezione urbana SAL, foglio 32, mappale 3614, sub. 28, cat. C6, mq. 12.

L'u.i. di cui al n. 1 è catastalmente intestata a *omissis* col medesimo C.F. *omissis*. Vi è pertanto un errore nel nominativo, ovvero è riportata una **E** al posto di una A.

L'u.i. di cui al n. 2 è catastalmente priva di intestazione.

➤ Dati catastali assunti dai beni pignorati dall'atto di compravendita di provenienza:

Comune di Salò (BS) – quota 1/1 proprietà di *omissis*

Catasto Fabbricati:

1. Sezione urbana SAL, foglio 32, mappale 1594 sub. 502 cat. A2, 5 vani;
graffato foglio 32 mappale 1593 sub. 2,
2. Sezione urbana SAL, foglio 32, mappale 3614, sub. 28, cat. C6, mq. 12.

1.B.2.2 *Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale*

Dal punto vista catastale, la planimetria catastale esistente oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate non rispecchia con precisione la situazione attuale dell'unità immobiliare. Nella zona giorno non è presente una parete di contenimento della cucina in lato est e la parete invece rappresentata, sempre di contenimento della cucina, non pare essere con precisione quella esistente sul posto.

Al fine di aggiornare catastalmente il compendio immobiliare è necessario presentare le seguenti pratiche:

1. Docfa di variazione n.1 u.i.

Al fine di ottemperare alla predisposizione e presentazione della suddetta pratica catastale, si quantifica una spesa di euro 1.000,00 (mille euro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22% e spese per diritti di presentazione pari ad euro 150,00 (50,00 euro cadauna u.i. creata, ovvero, una abitazione di tipo civile e n. 2 cantine/depositi).

1.C Stato di possesso

1.C.1 *Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo*

Al momento del sopraluogo, il giorno 01.03.2023, il compendio immobiliare risultava essere libero.

1.C.2 *Esistenza contratti di affitto*

Non è presente alcun contratto di affitto così come comunicato dal gestore Sig. *omissis* presente sul posto.

1.C.3 *Valore locativo del bene*

Dall'analisi di mercato effettuata, il valore medio annuale come canone d'affitto può essere di euro 9.000,00/anno.

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

1.D.1 *Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura*

In merito alle formalità gravanti sulle uu.ii. oggetto del presente sottogruppo, ho potuto verificare l'esistenza di:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6716
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7922/2022 del 02/09/2022, a favore di DIANA SPV

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 829 Registro Generale 6337
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4774/2017 del 02/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un importo totale di € 1.450.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ.;
- ISCRIZIONE del 09/12/2016 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 7686
Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 5303/3861 del 10/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per un importo totale di € 382.500,00 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ.;

1.D.1.1 *Altri Oneri*

Considerata la vetustà dell'impianto idrotermosanitario e del generatore di calore (installato come da libretto nel 1998) e in relazione all'apparente inutilizzo dell'impianto di riscaldamento si ritiene opportuno considerare la sostituzione del generatore di calore con uno di nuova tecnologia e anche il lavaggio dell'intero impianto. Per questa tipologia di intervento si prevede un costo di euro 5.000,00, comprensivo degli oneri di legge pari al 10%.

1.D.2 *Vincoli o oneri di natura condominiale*

L'u.i. residenziale fa parte di un immobile condominiale denominato Palazzo Battisti amministrato dalla società GARDABITARE SRL.

L'u.i. posto auto fa parte di un immobile condominiale denominato Parcheggio Privato posto a sua volta all'interno del Condominio Green Park amministrato dalla Dott.ssa Salodini Zelmira.

1.D.3 Spese condominiali

Dall'ultimo Bilancio Consuntivo Gestione 2022 approvato in data 29/12/2022, condominio Palazzo Battisti, risulta a carico della società *omissis* un debito di euro 77,15, mentre a Bilancio Preventivo 2023, a carico della stessa sono state addebitate spese per euro 2.617,29, per un totale complessivo di euro 2.690,44.

Dall'ultimo Bilancio Consuntivo Gestione approvato, per il condominio Parcheggio Privato, non risultano esserci debiti a carico della società *omissis*.

1.E Regolarità edilizia ed urbanistica

1.E.1 Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Concessione Edilizia P.E. n. 71 del 1991 per la ristrutturazione Edilizia dell'immobile residenziale e suo Certificato di Abitabilità prot. 15929/94 e 12599/96.

Concessione Edilizia P.E. n. 6 del 1996 per la costruzione di una piscina e suo Certificato di Agibilità prot. 1928 del 1996.

CILA prot. 7784 del 26/04/2016 e CILA prot. 10649 del 10/06/2016 per manutenzione straordinaria della piscina.

Fonte documentazione visionata

Ufficio protocollo, Settore Edilizia, Comune di Salò (BS).

Data verifica urbanistica

27.03.2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. VIGENTE (ai sensi della L.R. n.12 dell'11 marzo 2005)

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Fascia tutelata: lago (art. 142, c. 1, lett. b) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

La destinazione residenziale è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

1.E.2 Abusi edilizi e loro sanabilità

Rispetto alle tavole di progetto depositate con pratica edilizia d'origine del 1971 esistono delle modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare residenziale ed inoltre la finestra del vano ripostiglio posto a fianco dell'ingresso non era presente nelle tavole grafiche sopraccitate, così come il pergolato in metallo e tenda esterno.

1.E.3 Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e/o verifica delle autorizzazioni edilizie sono sanabili. Al fine di ottemperare alla sanatoria edilizia di cui al punto precedente, dopo la consulta con il responsabile dell'ufficio comunale competente, si quantifica una spesa di euro 5.000,00 (cinquemila euro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione e sanzione di euro 1.000,00.

1.E.4 In caso di terreni, verificare destinazione con CDU

Non presenti.

1.F Valore del bene e costi

1.F.1 *Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni*

Utilizzo della valutazione

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva, considerando una decurtazione del valore di partenza pari al 20%.

Basi del valore

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di aree simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito, della produttività, delle condizioni attuali dell'immobile, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto-riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenendo inoltre adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché delle informazioni recuperate dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Salò (BS).

LOTTO 01

S.L.P. u.i. residenziale: mq 100,00

S.L.P. u.i. posto auto: mq 6,00

Beni Comparabili simili:

1 – Trilocale Via Garibaldi piano terra, mq 100, euro 179.000,00 – euro 1.790/mq

2 – Trilocale Via IV Novembre piano terzo, mq 90, con box e posto auto euro 259.000,00 – euro 2.878/mq

3 – Trilocale Via Garibaldi piano terzo, mq 95, euro 205.000,00 – euro 2.158/mq

Escludendo il comparabile con valore più alto, si ritiene opportuno che il

Valore a mq medio determinabile sia pari a **euro 1.974,00 x 100 mq** = € 197.400,00

Il posto auto coperto si ritiene opportuno assegnare un valore pari a = € 25.000,00

€ 222.400,00

Per arrotondamento = € **221.000,00**

1.F.2 *Costi di eventuali abusi e valore finale del bene*

punto 1.B.2.2 (a dedurre) = € 1.000,00

punto 1.D.1.1 (a dedurre) = € 5.000,00

punto 1.E.3 (a dedurre) = € 5.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 210.000,00** diconsi Euro duecentodiecimila,00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 168.000,00** diconsi Euro centosessantottomila,00.

00.4 LOTTO "02" - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

2.A.1 *Certificato notarile ventennale*

Nel fascicolo del Tribunale è presente la Relazione notarile ex art.567 c.p.c. storico-ventennale a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone del 06/12/2022. Si è comunque ritenuto opportuno procedere a recuperare una nuova visura per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia.

2.A.2 *Atto di provenienza*

L'acquisto degli immobili è avvenuto tramite atto di compravendita stipulato in data 10/11/1998 n. 24446 di rep. del Dr. Luigi Zampaglione, trascritto a Salò (BS) il 01/12/1998 ai n. 5997/4429.

2.A.3 *Certificato di Matrimonio*

Non necessario.

2.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni

2.B.1.1 *Descrizione sintetica dell'immobile*

Trattasi di capannone artigianale della classica tipologia degli anni '90 con murature in cemento armato gettato in opera e/o laterizio, pilastri in cemento armato gettato in opera e copertura a volta in elementi prefabbricati in cemento. Tutti i serramenti sono di tipo metallico mentre la pavimentazione è sempre in battuto di cemento.

L'u.i. è munita di una area cortilizia che circonda il fabbricato sui lati nord, ovest e sud. In lato ovest e sud è presenta una ampia tettoia realizzata con elementi metallici di più recente formazione.

Fanno parte del compendio immobiliare n. 2 terreni in pendenza posti in lato sud del fabbricato (sul retro).

A piano primo del fabbricato è presente una zona uffici composta da ingresso, due locali principali e da un locale bagno. Questa porzione di immobile probabilmente utilizzata nel tempo come ufficio, si trova in stato di abbandono ma comunque dotata di tutti i serramenti interni ed esterni e degli impianti tecnologici.

Per tutto il compendio immobiliare non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto le utenze non erano attive.

L'accesso al presente compendio avviene attraverso un ponte di modeste dimensioni che consente l'attraversamento del fiume Nozza adiacente alla proprietà e ad una zona di modeste dimensioni a carattere comune con altre u.i. artigianali.

Confini

Indicare i confini catastali:

- Nord Torrente Nozza;
- Sud terreni boschivi in pendenza;
- Ovest terreni boschivi in pendenza;
- Est altro fabbricato;

Consistenza

- X Data del sopralluogo 01.03.2023
 - X Desunto graficamente da:
 - X misure in loco
 - Planimetria catastale
- N.B. schede non attendibili

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda

Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare artigianale si presenta in completo stato di abbandono. Impianto elettrico e di riscaldamento a vista sembrano essere a norma (per l'epoca di costruzione) e comunque oggetto di rinnovamento negli anni.

Il locale servizio igienico appena inutilizzabile. Sul retro del fabbricato è stata realizzata successivamente all'epoca di realizzazione del corpo principale, una grande tettoia metallica, oggi deposito di legname probabilmente recuperato dagli arbusti presenti nei due terreni facenti parte la proprietà posti a sud del compendio.

La zona uffici a piano primo si presenta con serramenti interni ed esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc d'oscuro, pavimenti e rivestimenti in marmette.

Il manto di copertura del corpo principale risulta essere in coppelle di fibrocemento tipo eternit.

X Riscaldamento	X Presente	Vetustà (anni) 15
	<input type="checkbox"/> Assente	
Tipologia:	<input type="checkbox"/> Centralizzato	
	X Autonomo	Capannone n. 3 ROBUR a parete zona Ufficio convettori a gas a parete
	Non è presente la dichiarazione di conformità.	
X Idrico-Sanitario	Bagni:	
	X W.c.	
	X Lavabo	
	<input type="checkbox"/> Doccia	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni)
	X Assente	
<input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	X Assente	
X Elettrico	X Presente	: Vetustà (anni)
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Non è presente la dichiarazione di conformità.	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni)
	X Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	X Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	X Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	X Assente	
X Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE*	
	X Non desumibile	

* Secondo la normativa vigente l'u.i. residenziale, in fase di vendita, deve dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica D.G.R. della Regione Lombardia 26/06/2007 - n. 8/5018 e s.m.i. Al momento questo documento non esiste in quanto non si è mai manifestata l'esigenza di redigerlo, ma dovrà essere prodotto per il rogito notarile.

2.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Per i due mappali che sono effettivamente ancora a carattere agricolo, mappale 1594 e mappale 417, sarà necessario fare richiesta di C.D.U.. Il mappale 1593 trattasi di area cortilizia e parte di immobile mentre il mappale 2817 è di recente formazione ed è posizionato sul sedime in capo all'esecutata. Fa parte (graficamente sul catasto terreni) anche il mappale 2812 non citato in alcun procedimento della procedura in quanto ancora intestato ad altra ditta e/o comunque anch'esso censito solo successivamente al deposito del pignoramento.

Calcolo superfici di proprietà

CAPANNONE ARTIGIANALE: mappale 407.
(comprende anche il mappale 2812 e il mappale 2817)


Superficie principale

Piano Terra -	S.L.P.	mq	427,00
Piano Primo -	S.L.P.	mq	78,00
	<u>Totale</u>	<u>mq</u>	<u>505,00</u>

Superficie secondarie

Piano Terra mappale 2812 -	Tettoia	mq	111,00
Piano Terra mappale 2817 -	Tettoia	mq	135,00
	<u>Indice mercato</u>	<u>%</u>	<u>0,30</u>
	<u>Totale</u>	<u>mq</u>	<u>74,00</u>

Piano Terra -	Corte esclusiva	mq	460,00
	<u>Indice mercato</u>	<u>%</u>	<u>0,10</u>
	<u>Totale</u>	<u>mq</u>	<u>46,00</u>

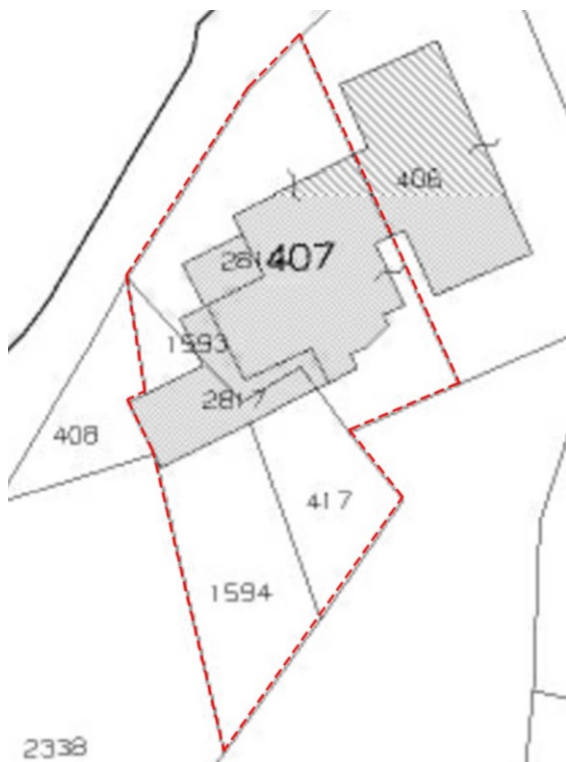
Superficie commerciale Totale mq **579,00** 

TERRENI AGRICOLI

Mappale 417 -	mq	272,00
Mappale 1593 -	mq	60,00
Mappale 1594 -	<u>mq</u>	<u>448,00</u>
	<u>Totale</u>	<u>mq</u> 572,00

Superficie commerciale Totale mq **780,00** 

Per una migliore comprensione del compendio immobiliare oggetto del presente Lotto 02 e della sua identificazione catastale sono a riportare quanto segue:



Estratto mappa Catasto Terreni.



Identificazione del Fabbricato.
(questa porzione evidenziata in blu dovrebbe essere presente completa al catasto fabbricati)

La proprietà è composta da quanto circoscritto all'interno della linea rossa e comprende i seguenti mappali:

Catasto Fabbricati

- NCT/6 map. 407 - categoria C/2 cl. 01 mq 444.

Catasto Terreni

- foglio 6 map. 1593 – incolto produttivo cl. 02 mq 60
- foglio 6 map. 1594 – bosco ceduo cl. 02 mq 448
- foglio 6 map. 417 – prato cl. 03 mq 272
- foglio 6 map. 2812 – area mq 111*
- foglio 6 map. 2817 – fu d'accertare mq 135**

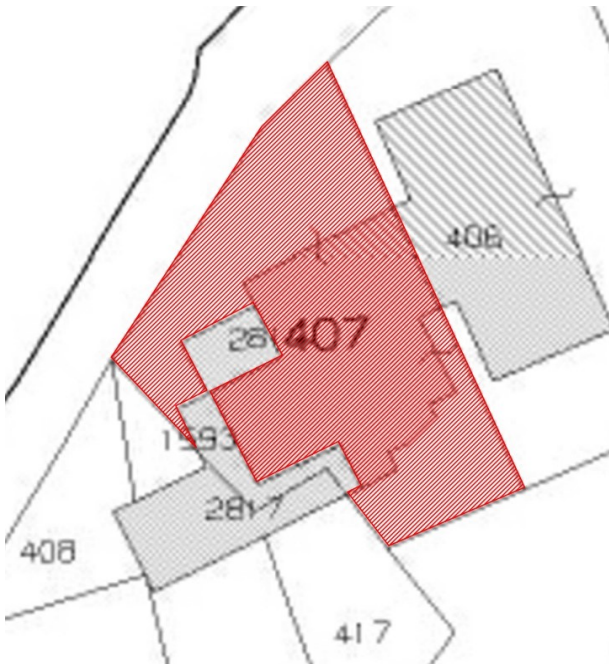
*

Questa particella deriva da un RIORDINO FONDIARIO del 21/08/2019 Pratica n. BS0134173 in atti dal 21/08/2019 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 16442.1/2019) relativo alla soppressione della particella al foglio 9 mappale 407 e successiva variazione della particella al foglio 6 mappale 407.

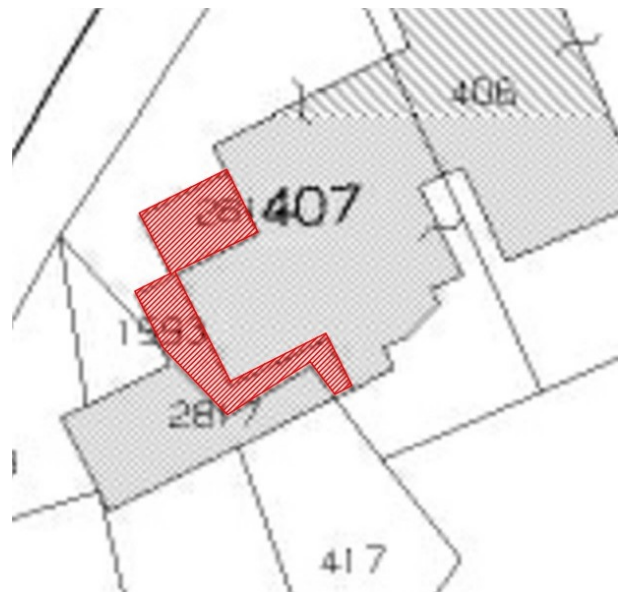
Da verificare la titolarità in quanto, derivando all'originario mappale 407 di proprietà al tempo dei Sig.ri Cottali – venditori dell'atto del 10/11/1998 n. 24446 di rep – oggi risulta in banca dati senza intestazione ufficiale.

**

Questa particella 2817, così come la particella 2812 sono relative al sedime della tettoia realizzata nel 2002. Questa tettoia che con il riordino fondiario del 2019 è stata identificata ai mappali 2812 e 2817, è stata realizzata in parte anche sul sedime della corte esclusiva del mappale 407 e/o comunque sugli originari mappali 1593, 1594 e 417.

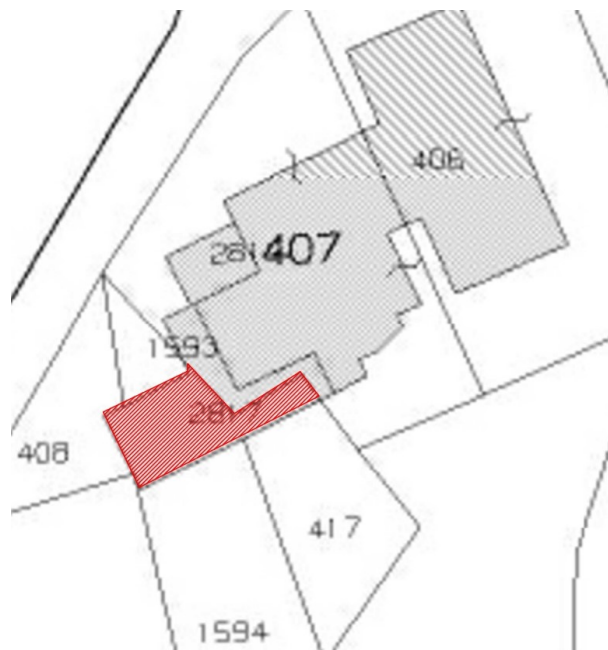


Mappale 407



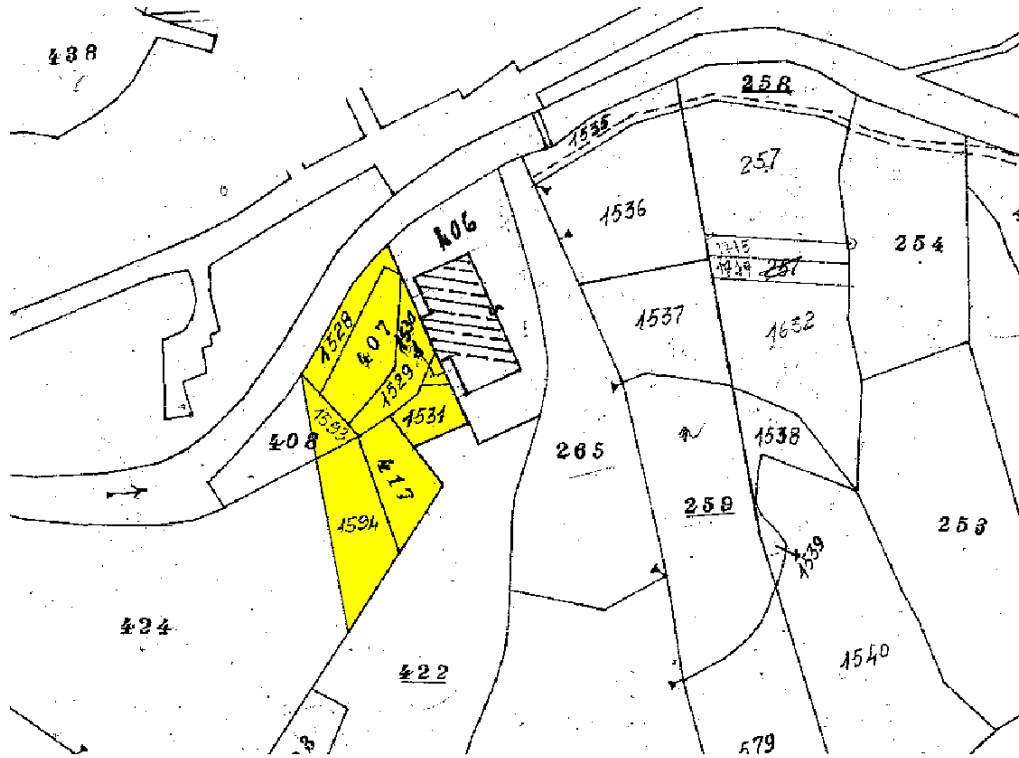
Mappale 2812

(mappale creato con riordino fondiario del 2019 e rappresenta parte della tettoia realizzata nel 2002 edificata su parte del mappale 407)

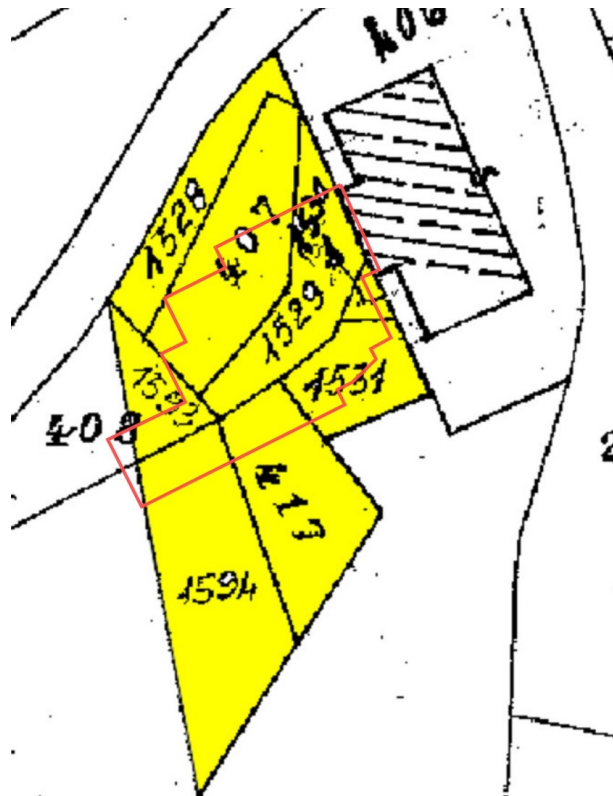


Mappale 2817

(mappale creato con riordino fondiario del 2019 e rappresenta parte della tettoia realizzata nel 2002 edificata su parte del mappale 407 sui mappali 1593, 1594, 417)



Estratto mappa STORICO del catasto terreni Comune di Casto con mappali originari



La linea rossa rappresenta il sedime del fabbricato completo che è stato poi realizzato nel tempo fino alla tettoia del 2002

Per concludere, di fatto, nell'atto di pignoramento datato 2017 non potevano essere presenti i mappali 2812 e 2817 perché inseriti solo successivamente (2019) da un riordino fondiario dell'Agenzia delle Entrate, ma comunque il fabbricato è stato realizzato all'interno della superficie in proprietà all'esecutata.

2.B.2 Indicazione pregressa dei beni

2.B.2.1 Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

➤ Dati catastali assunti dall'atto di pignoramento:

Comune di Casto (BS) – quota 1/1 proprietà di *omissis*

Catasto Fabbricati:

- NCT/6 map. 407 - categoria C/2 cl. 01 mq 444, rendita Euro 155,93.

Catasto Terreni

- foglio 6 map. 1593 – incolto produttivo cl. 02 mq 60
- foglio 6 map. 1594 – bosco ceduo cl. 02 mq 448
- foglio 6 map. 417 – prato cl. 03 mq 272

Non è presente nell'atto di pignoramento il mappale 2817 qui sotto riportato. Di fatto trattasi di porzione di u.i. rappresentata nella scheda catastale del mappale 407 e parte nuova tettoia realizzata nel 2002 realizzata su porzione dei mappali 1594 e 417.

- foglio 6 map. 2817 – fu d'accertare mq 135

Non è presente nell'atto di pignoramento il mappale 2812 qui sotto riportato in quanto intestato ancora alla ditta Venditrice dell'atto di provenienza. Di fatto trattasi di porzione di u.i. rappresentata nella scheda catastale del map. 407.

- foglio 6 map. 2812 – area mq 111

L'u.i. rappresentata nella scheda catastale di cui al mappale 407 comprende anche la sagoma del mappale 2812 che è attualmente ancora intestato, al Catasto Terreni, ai soggetti venditori dell'atto di provenienza del Notaio Zampaglione. Questo mappale è stato inserito nel 2019, molti anni dopo l'atto di compravendita.

➤ Dati catastali assunti dai beni pignorati dall'atto di compravendita di provenienza:

Catasto Terreni

- foglio 6 map. 407, 1528, 1529, 1530, 1531.

che a seguito di variazione D00128.001.97 del 14.01.1997 viene censito al Catasto Fabbricato del Comune di Casto (BS) così seguenti identificativi:

- CAS/5 map. 407 - categoria C/2 cl. 01 mq 418, rendita Lire 284.240.

Non è presente nell'atto di pignoramento il mappale 2817 qui sotto riportato. Di fatto trattasi di porzione di u.i. rappresentata nella scheda catastale del mappale 407

- foglio 6 map. 2817 – fu d'accertare mq 135

2.B.2.2 Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale

Dal punto vista catastale, la planimetria catastale esistente oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate non rispecchia con precisione la situazione attuale dell'unità immobiliare. Oltre alla diversa distribuzione interna, manca completamente la tettoia esterna.

Inoltre al Catasto Terreni, in cartografia ci sono diverse irregolarità:

- il mappale 2817 non è un terreno ma è parte del fabbricato e pertanto andrà soppresso e censito al Catasto Fabbricati, unificandolo al mappale 407;
- i mappali 1593 non è un terreno ma è una parte di corte del fabbricato e pertanto andrà soppresso e censito al Catasto Fabbricati, unificandolo al mappale 407;
- il mappale 2812, oggi intestato ai Sig. Cottali, venditori nell'atto di provenienza del 1998, è anch'esso parte del fabbricato e pertanto andrà soppresso e censito al Catasto Fabbricati, unificandolo al mappale 407;

Al fine di aggiornare catastalmente il compendio immobiliare è necessario presentare le seguenti pratiche:

1. Tipo Mappale per conferma topografica;
2. Docfa di variazione n.1 u.i.

Al fine di ottemperare alla predisposizione e presentazione della suddetta pratica catastale, si quantifica una spesa di euro 2.500,00 (duemilacinquecento euro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22% e spese per diritti di presentazione pari ad euro 159,00.

Infine, nell'intestazione presente oggi in banca dati, esiste l'usufrutto per 1/3 a favore della Sig.ra Pilotti Giulia:

Situazione aggiornata al : 30/06/2023

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: **PILOTTI** Nome: **GIULIA**

Data di Nascita:

Immobili nel comune di: **CASTO** Codice: **C330**

Immobili individuati: **4**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input type="radio"/>	T	Usufrutto per 1/3	CASTO(BS)	6	1593		INCOLT PROD	02	60	R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,01
<input type="radio"/>	T	Usufrutto per 1/3	CASTO(BS)	6	2817		FU D ACCERT		135	R.D. Euro: R.A. Euro:
<input type="radio"/>	T	Usufrutto per 1/3	CASTO(BS)	6	417		PRATO	03	272	R.D. Euro: 0,70 R.A. Euro: 0,63
<input type="radio"/>	T	Usufrutto per 1/3	CASTO(BS)	6	1594		BOSCO CEDUO	02	448	R.D. Euro: 0,46 R.A. Euro: 0,14

2.C Stato di possesso

2.C.1 Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo

Al momento del sopralluogo, il giorno 01.03.2023, il compendio immobiliare risultava essere libero.

2.C.2 Esistenza contratti di affitto

Non è presente alcun contratto di affitto così come comunicato dal gestore Sig. omissis presente sul posto.

2.C.3 Valore locativo del bene

Dall'analisi di mercato effettuata, il valore medio annuale come canone d'affitto può essere di euro 9.000,00/anno.

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

2.D.1 Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura

In merito alle formalità gravanti sulle uu.ii. oggetto del presente sottogruppo, ho potuto verificare l'esistenza di:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 6716
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7922/2022 del 02/09/2022, a favore di DIANA SPV

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 829 Registro Generale 6337
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4774/2017 del 02/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per un importo totale di € 1.450.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ.;
- ISCRIZIONE del 09/12/2016 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 7686
Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 5303/3861 del 10/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per un importo totale di € 382.500,00 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.AZ.;

2.D.1.1 Altri Oneri

La porzione di copertura di prima costruzione (per una superficie di circa 250 mq) è dotata di un manto di copertura in pannelli di fibrocemento. Per la rimozione e la sostituzione con nuovi pannelli isolanti si prevede un costo di euro 50/mq per un costo complessivo dell'opera, compreso gli oneri di legge al 22%, di circa euro 15.000,00.

2.D.2 Vincoli o oneri di natura condominiale

Le uu.ii. non fanno parte di un immobile a carattere condominiale.

2.D.3 Spese condominiali

Nessuna.

2.E Regolarità edilizia e urbanistica

2.E.1 Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
Licenza di Costruzione n. 112 prot. 1159 del 12/07/1968;
Collaudo statico del 02/01/1969.
C.E. prot. 585 R.C. 1308 del 10/06/1995.
(risanamento facciata e isolamento terrazza)
C.E. n. 14/02 prot. 4383 R.C. 1724 del 20/05/2002.
(realizzazione di tettoia a sbalzo)
C.E. n. 15/02 prot. 4386 R.C. 1725 del 20/05/2002.
(sanatoria tetto e muro)
C.E. n. 04/03 prot. 5158 R.C. 1783 del 20/05/2002.
(chiusura tettoia)
- Fonte documentazione visionata
Ufficio protocollo, Settore Edilizia, Comune di Casto (BS).
- Data verifica urbanistica
20.04.2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
P.G.T. VIGENTE (ai sensi della L.R. n.12 dell'11 marzo 2005)
Approvato con delibera n. 27 del 26/10/2010
Fabbricato in ambito produttivo consolidato
Terreni in ambito agro-silvo-pastorale: boschi e prati e pascoli

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
Fascia tutelata centro abitato
Ambito Fluviale

La destinazione residenziale è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

2.E.2 Abusi edilizi e loro sanabilità

Rispetto alle tavole di progetto depositate presso il competente ufficio comunale esistono delle modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare ed inoltre non si è trovata documentazione relativa alla realizzazione della zona uffici a piano primo.

Inoltre con la C.E. 04/2003 veniva concessa la chiusura della tettoia esterna che però non è mai stata realizzata.

2.E.3 Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e/o verifica delle autorizzazioni edilizie sono sanabili. Al fine di ottemperare alla sanatoria edilizia (due pratiche distinte, sia Comunale che in Comunità Montata) di cui al punto precedente, dopo la consulta con il responsabile dell'ufficio comunale competente, si quantifica una spesa di euro 10.000,00 (diecimila euro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione e sanzione di euro 1.000,00.

2.E.4 In caso di terreni, verificare destinazione con CDU

E' stato rilasciato il C.D.U. dal Comune di Casto n. 13/2023 del 22.06.2023. Gli immobili sono inseriti nello strumento urbanistico vigente nei seguenti ambiti:

- Articolo 61 - Ambiti produttivi consolidati
- Articolo 64 - Ambiti agro-silvo-pastorali: boschi
- Articolo 65 - Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli

2.F Valore del bene e costi2.F.1 *Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni***Utilizzo della valutazione**

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva, considerando una decurtazione del valore di partenza pari al 20%.

Basi del valore

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di aree simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito, della produttività, delle condizioni attuali dell'immobile, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto-riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenendo inoltre adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché delle informazioni recuperate dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Casto (BS).

LOTTO 02

- a) S.L.P. u.i. artigianale: mq 579,00
- b) S.L.P. u.i. terreni: mq 780,00 (a carattere boschivo)

a) Beni Comparabili simili:

1 – Capannone via Roma 46b, Centro, Casto, mq 3800, euro 1.060.000,00 – euro 278/mq

Valore a mq medio determinato è pari a **euro 270,00** mq 579 = € 156.330,00

b) Valore agricolo medio:

zona agraria 5 – bosco ceduo euro 1,23/mq mq 780 = € 959,40

Per arrotondamento = € **157.500,00**

2.F.2 *Costi di eventuali abusi e valore finale del bene*

punto 2.B.2.2	(a dedurre)	= €	2.500,00
punto 2.E.3	(a dedurre)	= €	10.000,00
punto 2.D.1.1	(a dedurre)	= €	15.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **130.000,00** diconsi Euro centotrentamila,00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **104.000,00** diconsi Euro centoquattromila,00.

00.5 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : GEOM. ALBERTO SIMONELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n. : 4985

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 e/o 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.
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di Possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 08.06.2023.

Revisione rapporto valutazione: 30.06.2023.

Geom. ALBERTO SIMONELLI
Contrada delle Bassiche, 47E
25122 BRESCIA
Tel. 030.46325 - Cell. 339.7867958
Cod. Fisc.: SMNLR180M06B157B
Partita I.V.A.: 03548380985

Timbro e firma _____

00.6 Elenco della documentazione allegata al presente Rapporto di Valutazione:

1. LOTTO 01

- Rilievo fotografico
- Scheda catastale
- Certificato di Agibilità

2. LOTTO 02

- Rilievo fotografico
- Estratto mappa NCT-NCEU
- Scheda catastale
- Certificato di Agibilità
- C.D.U.