

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. 704/2015

REVISIONE LOTTO 7 IN FUNIONE DELLA SOVRAPPOSIZIONE GRAFICA TRA RILIEVO CTU ED ELABORATI CATASTALI DEPOSITATI IN DATA 29-11/2017 SUCCESSIVAMENTE AL PRIMO DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA.

Premessa:

Vista la presentazione degli elaborati planimetrici catastali depositati presso il catasto in data 29/11/2022 dal Geom. Abate Dario, tecnico incaricato dagli esecutari, si è provveduto alla sovrapposizione grafica di tali elaborati con quelli allegati alla prima Perizia di Stima.

Indicazioni delle operazioni eseguite:

Nelle operazioni peritali, risalenti alla prima Perizia depositata, il sottoscritto Arch. Riva Nicola, aveva provveduto ad eseguire misure in sito mediante l'utilizzo di misuratore laser e metro estensibile e successivamente mediante l'utilizzo di software di disegno tecnico avevo rielaborato i dati sulla base cartografica depositata in catasto, estratto mappa sia in formato .pdf che in formato editabile .dxf.

Visto il deposito delle planimetrie catastali a cura del Geom. Abate, eseguito in quanto i fabbricati non avevano più i requisiti di ruralità, si è provveduto a sovrapporre (graficamente mediante software Archicad 24 licenza n. 128-10136437) tali elaborati con quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U.

Sono emerse n.2 differenze principali in quanto misurato. Da ulteriore verifica, anche recuperando i brogliacci di rilievo ritengo di applicare una riduzione di 3.52 mq (differenza A) alla superficie del piano terra del sub.117 Pt che diventa quindi di 92.33 mq anziché 95.85 mq e una di 4.02 mq (differenza B) riscontrata sul portico del ricovero attrezzi denominato Sub. 119 che diventa quindi di 84.64 mq anziché 88.66 mq. La corte interna ai fabbricati risulta quindi essere di 355,86 mq.

A seguito di corrispondenza (allegata) con il Professionista delegato alla vendita dei beni in data e successivo chiarimento telefonico si riporta:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 7 – rif. deposito 06/04/2016

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei fabbricati individuati ai mappali 60-119-117. Si ricorda che presso gli uffici comunali (rif. perizia depositata 06/04/2016) non sono state trovate e non risultano depositate documentazioni relative a tali fabbricati.
- la **NON PRESUNTA** **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della **costruzione presente sul mappale 59 in quanto nemmeno individuata negli elaborati catastali aggiornati.**

Note .

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici **e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**”



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 7 -

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto, valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei fabbricati individuati ai mappali 117 per quanto è stato possibile verificare nei sopralluoghi effettuati e dalla documentazione aggiornata in Catasto
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale della **costruzione presente sul mappale 59 in quanto non individuata negli elaborati catastali.**

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

Per il solo fabbricato presente sul mappale 59, si stima che per l'aggiornamento degli elaborati catastali i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : € 500,00 - € 1.000,00.

Note

Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio

“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**



Data rapporto valutazione: 26/02/2023



Timbro e firma

In allegato:

Valutazione Aggiornata e Verifica corrispondenza Catastale;

Elaborati planimetrici Lotto 7 con sovrapposizione con planimetria catastale

Planimetrie Catastali depositate 29/11/2017

Mappa Catastale aggiornata

Corrispondenza con Delegato

