

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare N° 85/2023
Giudice delegato:
Dott. Marco Marullo

Anagrafica

Creditore procedente

**LEVITICUS SPV S.R.L. e per essa GARDANT
LIBERTY SERVICING S.P.A.**
Via Curtatone 3
00185 - Roma (RM)
P.IVA: IT15430061000
C.F.: 14978561000

Rappresentato da

Avv. Grilletta Francesco
Via Principe Amedeo n.3
20121 MILANO
francesco.grilletta@milano.pecavvocati.it

Esecutati


Via Luigi Ciocca n.30
25027 Quinzano d'Oglio (BS)

Esperto incaricato

Ing. Marcella Dalgrosso
Via Lucio Riccobelli n. 54
25123 Brescia
cell 329 4729886
mail marcella.dalgrosso@alice.it
pec marcella.dalgrosso@ingpec.it
iscrizione albo dei CTU n. 237
iscrizione Albo Ingegneri n. 2360

Date

nomina dell'esperto 11-04-2023

conferimento incarico di stima e giuramento 02-05-2023

proroga termini 11-10-2023

accesso all'immobile e verifica autorimesse 05-05-2023 - 08-09-2023 -
20-09-2023 - 03-10-2023

Accesso atti ufficio tecnico 15-09-2023

data della consegna del rapporto di valutazione 09-11-2023

Identificazione dei lotti

Trattasi di singola unità immobiliare da vendere in unico lotto.

Descrizione sintetica : civile abitazione con autorimessa

Ubicazione : Comune di Quinzano D'Oglio, Via Luigi Ciocca n.30

Identificativi catastali

Catasto fabbricati del Comune di Quinzano D'Oglio:

Foglio 11, particella 261 - sub. 22, cat. A2, cons. 5,5 vani, Via Luigi Ciocca n. 30, piano 3

Quota di proprietà

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

Diritto di proprietà

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

Foglio 11, particella 270 - cat. C6, cons. 15mq., Via Luigi Cocca n. 30, piano T

Quota di proprietà

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

Diritto di proprietà

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ 1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 76.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 60.800,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

il bene oggetto della presente stima ha una ridotta appetibilità dal punto di vista commerciale in relazione alla tipologia degli occupanti del condominio.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	NO	difficoltà autorimessa sanabile con un importo di circa € 1.200,00
Conformità catastale	SI	
Conformità titolarità	SI	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	SI (pari a € 5.389,47)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

ISCRIZIONE del 11/06/2008 - Registro Particolare 6312 Registro Generale 26993

Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 21635/3303 del 05/06/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 7341 Registro Generale 12268

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1975/2011 del 20/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 6302 Registro Generale 9231

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 712 del 15/02/2023

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini

In data 11.04.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco Marullo emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 02.05.2023 il solo conferimento dell'incarico e contestualmente fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. nell'udienza del 05.09.2023.

In data 02.05.2023 la sottoscritta **Ing. Marcella Dalgrosso**, nata a Gavardo (BS) il 02/07/1963 residente a Brescia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2360 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 237, formulava il giuramento di rito.

Il termine assegnato per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (05-09-2023) e quindi entro il 07-08-2023.

In data 05.05.2023 alle ore 10.00 alla presenza del custode e del fabbro è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile situato in comune di Quinzano D'Oglio, Via Luigi Ciocca n. 30, all'interno del complesso denominato Condominio Buongiardino.

In tale data non è stato possibile accedere all'autorimessa perché di complessa individuazione. Acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali.

In data 08-09-2023 e 20-09-2023 sono stati effettuati due sopralluoghi per riverificare la posizione dell'autorimessa mapp. 270 e cercare di visionarla all'interno.

In seguito ad istanza di accesso agli atti al Comune di Quinzano D'Oglio è stato possibile accedere al fascicolo cartaceo inerente i titoli edilizi interessanti l'immobile in oggetto in data 15.09.2023.

In data 03.10.2023 alle ore 10.00 alla presenza del custode e del fabbro è stato effettuato il sopralluogo per poter visionare l'autorimessa che è risultata aperta ed occupata da un condomino che aveva eseguito anche un ampliamento della apertura con autorizzazione comunale ritenendo che l'autorimessa individuata fosse l'unità accatastata con il n. 271 e non 270 (unità oggetto di perizia). L'autorimessa è stata comunque liberata.

Alla luce della necessità di verificare l'esatta ubicazione della autorimessa oggetto di stima in data 10-10-2023 viene richiesta una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione peritale che viene concessa in data 11-10-2023.

Le ulteriori verifiche delle mappe catastali storiche reperite tramite i professionisti che avevano redatto i vari accatastamenti delle autorimesse nel tempo hanno confermato la posizione della mappa.270 nella posizione individuata inizialmente.

Il progetto autorizzato prevedeva 22 autorimesse e l'estratto mappa del 1990 a cui fa riferimento la planimetria catastale del mapp.270 mostra n. 22 mappali dal 263 al 284.

Nella planimetria attuale i mappali dal 263 al 270 non sono variati ad eccezione del mappale 266 che è diventato 847. I mappali sono diventati però 23 segno che nel tempo è stato effettuato un errore catastale che però riguarda i mappali dal 270 in poi.

Si allega estratto mappa con individuazione dell'autorimessa.

2. Inquadramento dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova nel territorio del comune di Quinzano D'Oglio, territorio che dista circa 25 Km dal capoluogo di provincia.

In Via Luigi Ciocca alla fine degli anni '60 è stato realizzato un ampio complesso immobiliare a forma di C sviluppantesi su 4 piani fuori terra con destinazione residenziale e piastra ad un piano a destinazione commerciale collocata lungo il fronte principale .

L'immobile circonda una zona pavimentata condominiale destinata in origine a " piazza " e presenta in lato est ed ovest una serie di autorimesse fuori terra poste lungo i confini di proprietà .

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano terzo , al centro del blocco ad est .

3. Sommara descrizione del bene ed eventuale suddivisione in lotti

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal piano rialzato attraverso ampio vano scala comune privo di ascensore.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile un bagno areato ed illuminato in modo naturale, due camere da letto doppie ed una singola.

Le finiture sono risalenti al periodo di costruzione dell'immobile; gli infissi esterni si presentano in cattivo stato di conservazione come gli impianti ed i sanitari del bagno in relazione anche all'età degli stessi.

Le altezze utili interne sono pari a mt. 2,90.

Sono di pertinenza della unità abitativa anche una autorimessa fuori terra situata all'interno di un blocco autorimesse corrente lungo il confine del lotto in lato est e una porzione di solaio oltre alla parti comuni.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
residenza	108,00 mq	100 %	108,00 mq
box	15,00 mq	100 %	15,00 mq
108,00 mq – superficie commerciale residenza			
15,00 mq – superficie commerciale box			

4. Stato di possesso del bene

L'immobile è intestato a :

██████████ nato in TUNISIA il 16-04-1976 – CF ██████████ – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ nata in TUNISIA il 29-11-1979 - CF ██████████ - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

In forza:

- dell'atto di compravendita del 07-11-2005 n. di rep. 278318/11872 notaio Alberto Rotondo con cui la sig.ra ██████████ ed il sig. ██████████, in regime di separazione dei beni ed in parti uguali, acquistavano l'immobile.

5. esistenza di formalità, vincolo o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate e presso l'amministratore condominiale non è risultata l'esistenza di contratti di affitto.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore condominiale risulta che l'entità del credito vantato dal condominio ammonta a € 5.389,47.

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Il complesso immobiliare in cui si trova l'unità oggetto di stima è stato realizzato alla fine degli anni '60 primi '70 dalla società Calzificio Milanese Luigi Ciocca spa.

L'edificazione del complesso composto da residenze e negozi è stata in seguito assentita con Licenza di costruzione n. 37 in data 06-07-1970 nella quale si prevedeva la costruzione di quattro blocchi edilizi poi di fatto ridottisi alla metà.

In data 22-11-1972 è stata ottenuta la dichiarazione di agibilità.

Lo schema distributivo interno dell'unità abitativa così come rilevato durante il sopralluogo è risultato conforme sia dalla scheda catastale sia dal titolo abilitativo di natura edilizia.

L'autorimessa è stata oggetto nel 2020 di un intervento di ampliamento del portone di ingresso, da parte del proprietario dell'autorimessa adiacente Sign. Singh Baljnder formalmente senza titolo autorizzativo perché l'autorizzazione era riferita al mapp. 271 e non 270.

La difformità si ritiene comunque sanabile con una spesa di circa € 1.200,00.

7. Analisi estimativa

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull' applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2023).

Considerata la condizione dell'immobile ed il contesto in cui è inserito per calcolare il valore unitario di stima dell' abitazione viene utilizzato il valore min. riferito ad abitazioni con stato di conservazione normale (valore min. € 950,00 valore max. 1.200,00) decurtato del 35% in considerazione della necessità di rifacimento dell'impianto elettrico , dei serramenti, dell'impianto idrico e del bagno pari a **€ 617,50**.

Per quanto riguarda il box si fa riferimento al valore di **€ 630,00** pari al valore min riferito a box con stato di conservazione normale.

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

La valutazione si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza : $108,00 \text{ mq} \times 615,50 = 66.474,00 \text{ €}$.

Sup. commerciale box : $15,00 \text{ mq} \times 630,00 = 9.450,00 \text{ €}$

Complessivamente 75.924,00 €

Arrotondando **76.000,00 €**

Valutazione dell'immobile per vendita forzata :

$76.000,00 \text{ €} \times 0,80 = \mathbf{60.800,00}$ (sessantamilaottocento/00)

Ai fini della determinazione del più probabile valore di canone locativo dell' abitazione , si assumono come parametri quelli forniti dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo I semestre 2023).

Considerata la condizione dell'immobile ed il contesto in cui è inserito viene valutato come valore unitario di stima il valore min. decurtato del 35% pari a **2,08 € /mq** x mese (valore min. 3,20 valore max € 3,90) riferito a ville e villini ubicati nella zona semicentrale di Lumezzane con stato conservativo normale.

Per il box viene considerato il valore di **2,3 € /mq** x mese pari al valore max riferito a box con stato di conservazione normale.

Con questi parametri si stima un canone di locazione annuo è pari a **€ 2.900,00**.

Il Perito
Ing. Marcella Dalgrosso
(Documento firmato digitalmente)

Brescia, 8 novembre 2023

Documentazione allegata

1. Immagini fotografiche
2. Visura catastale storica
3. Estratto mappa
4. Planimetria catastale
5. Ispezione ipotecaria
6. certificato di agibilità
7. verifica agenzia delle entrate