

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni civili
Esecuzione Immobiliare n°483/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ANAGRAFICA

G.O.P.: Dott. LIANA ZACCARA

Creditore procedente:
con sede in [REDACTED]

Rappresentato da: [REDACTED]

Esecutato:
residenti in [REDACTED]

Rappresentato da: NN

Esperto incaricato per la stima: DOTT. ING. SOTTINI DAVIDE
con studio in via A. Gramsci n°94
25021 - BAGNOLO MELLA (BS).

DATE

- Data di nomina dell'esperto per la stima: 28/ DIC/2020
- Data della consegna del rapporto di valutazione: MAR/2020
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 18/ GIU/2020



Sommario

1. STORIA DEGLI IMMOBILI.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE.....	12
3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	14
4. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	16
5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	16
6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	20
8. FASI - ACCERTAMENTI DATE DELLE INDAGINI.....	21
9. ANALISI ESTIMATIVA	21
10. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	23
11. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	25



1. STORIA DEGLI IMMOBILI

1.1. – Immobili oggetto della procedura esecutiva

- Immobile a Bedizzole

A. (ABITAZIONE) Proprietà 1/1 in Comune di Bedizzole (BS) unità immobiliare censita al Nuovo Catasto Terreni come segue:

- Sezione Urbana NCT, Foglio 8 , particella 27 , sub. 10, via Larga 53, piano 1°, Categoria A/2 , Classe 3 , consistenza vani 3,5 , Reddito Catastale 189,80 €.

1.2. – PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento il [REDACTED] risulta titolare di proprietà 1/1:

Immobile a Bedizzole

- All'esecutato , [REDACTED], L'immobile (ex. Fg. 37 part 4248 sub 4 e sub 5 a loro volta ex sub 2 su 3 e 4584) sono pervenute in nuda proprietà per atto di compravendita del 02/12/2002 notaio [REDACTED] di Brescia rep 109888/28873 trascritto il 30/12/2002 ai n.59283/38147 da potere di [REDACTED]

N.B. L'usufruttuario di ½ [REDACTED] è deceduto il 01/05/2012.

N.B. L'usufruttuaria di ½ [REDACTED] ha rinunciato all'usufrutto con atto del 13/12/2012 notaio [REDACTED] di Brescia rep 144347/45627 trascritto il 11/01/2013 ai n. 1222/863.



1.3. – Formalità pregiudizievoli relativa all' immobile a Bedizzole (BS)

Dal ventennio alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento l' unità immobiliare all'oggetto risulta gravata delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione N. 18240/3975 del 03/05/2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/04/2011 notaio [REDACTED] di BRESCIA rep 141202/43715 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) in qualità di creditore ipotecario.

Contro : [REDACTED]
per il diritto di usufrutto per la quota di ½ in qualità di terzo datore [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in qualità di terzo datore

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in qualità di debitore ipotecario

Capitale euro 110.000,00 ipoteca euro 220.000,00 durata 30 anni.

2) Iscrizione N. 20031/3386 del 24/06/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] in data 08/04/2013 rep 102/2013 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro : [REDACTED]
capitale euro 2.288,35 ipoteca euro 8.000,00

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

3) Iscrizione N. 13833/2201 del 28/04/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] in data 03/09/2014 rep 3707/2014

A favore ai [REDACTED]
[REDACTED]

Contro : [REDACTED]
capitale euro 4.013,22 ipoteca euro 7.000,00

4) Trascrizione N. 3854/25324 del 21/10/2020 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario della [REDACTED] in data 15/09/2020 rep 5748 a favore di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]



PREMESSA

Con giuramento in data 28/12/2020, il sottoscritto Ing. Sottini Davide nato a Brescia l'01/03/1977, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°4579 con studio a Bagnolo Mella (BS) via Gramsci n°94, veniva incaricato quale esperto e conferito del seguente incarico:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza di cui all'Art.567, comma 2 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 del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente.
All'uopo allegghi 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 mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, depositandoli in originale.

Identificazione progressa dei beni

- 1) 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 correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel



tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n° 78, conv. in L.30 luglio 2010 n°122 e i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'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, sono nel caso che le manutenzioni 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 destinazione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza 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 l'eventuale trascrizione ai sensi dell'Art.155 quater c.c.

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



- D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quanto 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 ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex Art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se previsto.

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 beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali 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 e urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. Art.173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi: indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegando copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.
Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/2004 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. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli Art.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. settembre 2003 n°269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326; indicando in questo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanza 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, segnandole 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. del D.P.R. 6.6.01 n°380 indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., e indichi, in caso di assenza o 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, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto 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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dagli Artt.720, 722 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalla norme in tema di divisione.



- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio: immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione fra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione fra posti auto costruiti tra la legge n°1150 del 17/08/1942 come modificata dalla legge n°765/1967 e la legge n°246 del 28/11/2005 entrata in vigore il 6/12/2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16/12/2005, dall'altro.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex Art.591 bis n.ro 1 relative a:
 - diritti reali e personali e terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione della età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

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



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

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli 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 comprese 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 le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà, in ogni caso, contenere tutte le informazioni indicate dall'Art.173-bis disp. Att. Cpc, come modificato per effetto del DL n°83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; a eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

1. ABITAZIONE - sita in via Larga , 43/O , Bedizzole (BS).

Audit documentale e Due Diligence

a	Conformità edilizia		Si	x	No	se No vedi pagina 17
b	Conformità catastale		Si	x	No	se No vedi pagina 19
c	Conformità della titolarità	x	Si		No	se No vedi pagina ...

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

a	Immobile occupato	x	Si		No	se Si vedi pagina 16
b	Spese condominiali arretrate		Si	x	No	se Si vedi pagina ...
c	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami		Si	x	No	se Si vedi pagina ...
d	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		Si	x	No	se Si vedi pagina ...



2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile staggito è situato nel Comune di Bedizzole (BS) via Larga, 43/O, (BS).



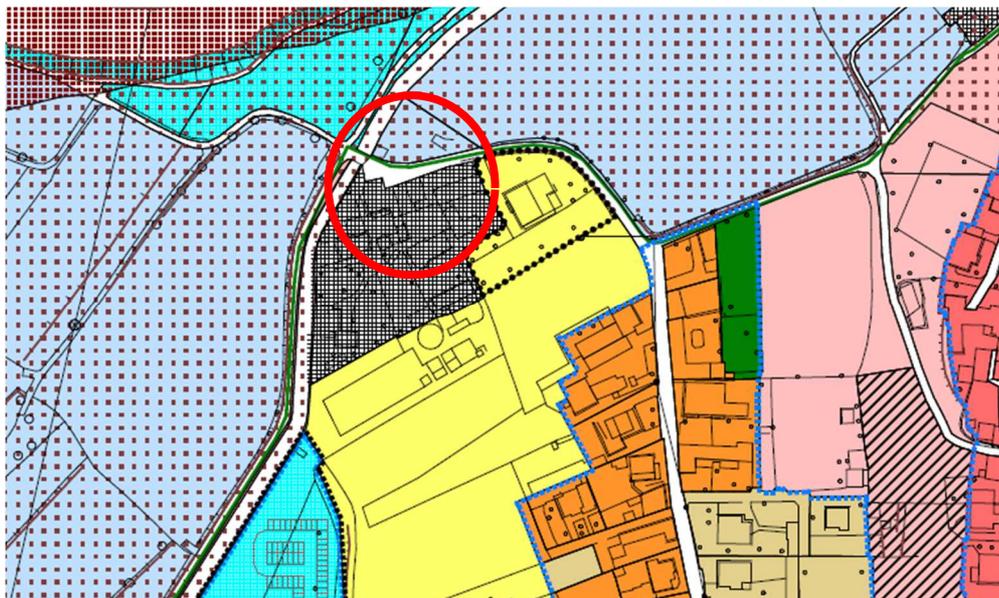
2.1 URBANISTICO

Dagli strumenti urbanistici comunali l'immobile risulta inserito nella zona Aree ID 5 – Aree residenziali civili ; l'edificio è inserito in un agglomerato urbano sito nella periferia del Comune di Bedizzole in zona limitrofa ad area con destinazione agricola.

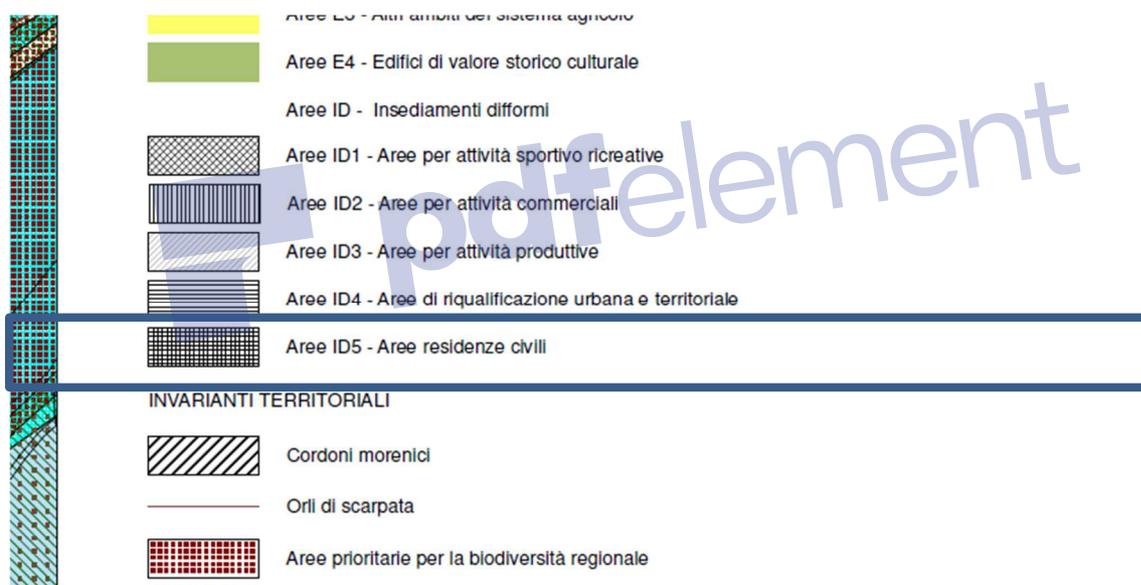
Le modalità di intervento in quest'area sono descritte nell'Art.34 e Art. 17 del Piano delle Regole A01-v PdR - Norme tecniche di attuazione contenute nella rettifica del PGT 002-3/2019.

L'area è classificata all'interno del PGT di Bedizzole con classe 3 di sensibilità paesaggistica media.





via Larga n°53.



Estratto del PGT del Comune di Bedizzole (BS).

2.2 CATASTALE

Al momento del pignoramento l'immobile è così identificato all'Ufficio del Territorio di Brescia:

- A. ABITAZIONE: Catasto Fabbricati, alla Sez. Urbana NCT, Fg.8, particella 27 , sub. 10- via Larga 53 , Categoria A/2 , Classe 5, consistenza vani 3,5, Sup. Catastale Totale 94 mq, Rendita Catastale 189,80 € - Variazione del 09/11/2015) – Inserimento di visura dei dati di superficie ;



3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

UBICAZIONE: via Larga n. 43/O - zona residenziale a nord-ovest del centro abitato;

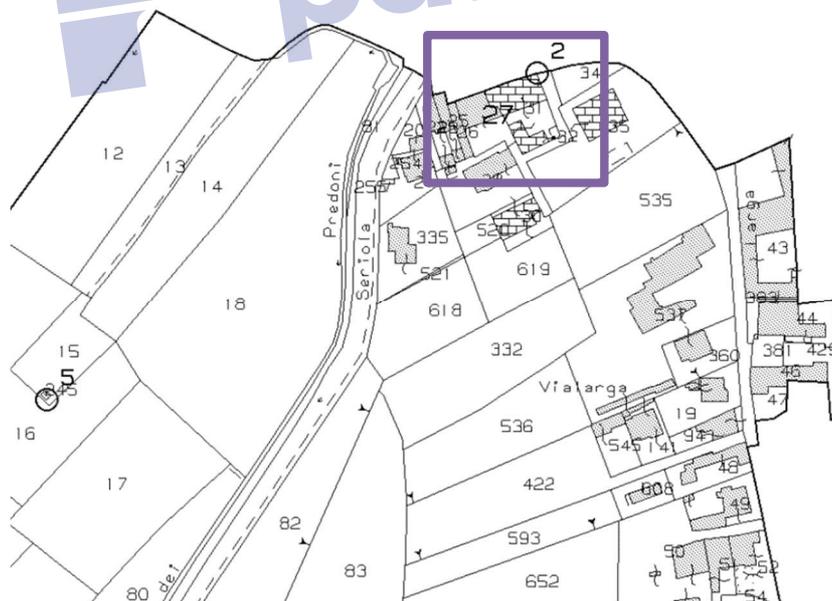
DESTINAZIONE D'USO: residenziale.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: abitazione in agglomerato urbano; unità immobiliare posizionata al piano primo; l'edificio confina con la proprietà dell'esecutato.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO: L'accesso avviene tramite il cortile di pertinenza della casa di proprietà dell'esecutato al n. 43/O di via Larga; viene poi impiegata una scala, per raggiungere il piano primo, sempre di proprietà dell'esecutato e da lui utilizzata per raggiungere la sua attuale abitazione.

L'appartamento è caratterizzato da:

- tramezze realizzate in cartongesso e parzialmente non autorizzate;
- un soppalco in legno non autorizzato;
- Impianti elettrici realizzati parzialmente e fuori traccia.
- Impianto di riscaldamento : realizzato parzialmente e/o mancante di : sistema di generazione , sistema di regolazione , sistema di distribuzione e sistema di emissione.
- Non vi è l'allaccio all'acqua calda sanitaria.
- Il bagno è privo di sanitari e di finiture.
- Finiture non completate in alcune stanza.



ETA' E STATO DI MANUTENZIONE: La costruzione dell'immobile è stata dichiarata ante 1967, le ultime pratiche autorizzative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bedizzole sono relative ad autorizzazioni che risalgono al 1988 e si riferiscono ad interventi di ampliamenti e sovralti.

I confini dell'immobile sono così definiti:



- a nord: via Larga.
- a sud: mapp.28 altra U.I.
- a est: mapp. 31 altra U.I.
- a ovest: mapp. 25 altra U.I.



Appartamento posto al piano I°

Esternamente: l'edificio è in stato di sufficiente manutenzione.

Internamente: l'appartamento è caratterizzato da uno stato di scarsa manutenzione e da completare in molteplici parti e finiture ; vi sono depositate numerose masserizie e al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito/lavanderia dall'esecutato.

MATERIALI COSTRUTTIVI

- Copertura con tegole/coppi;
- Pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica ; l'appartamento per alcune stanze è privo di pavimentazione.
- Scala esterne, le banchine e le soglie sono in pietra;
- Serramenti con vetri doppi in legno e imposte di legno.
- Le murature esterne appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le tramezze interne sono realizzate in cartongesso e alcune presentano fessurazioni.

POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE: viste le caratteristiche specifiche sopra descritte non si ritiene possibile suddividere l'immobile al fine di una vendita scorporata, pertanto la stessa dovrà avvenire esclusivamente considerando l'unità immobiliare nella sua interezza.



SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di sopralluogo si evince che non si tratta di edificio in regime condominiale.

4. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla data odierna l'immobile risulta impiegato come deposito/lavanderia dall'esecutato.

5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

5.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

A. ABITAZIONE

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Desunto da dichiarazione contenuta in atto traslativo Rep. N 109888 Raccolta N. 28873 redatto dal [REDACTED].

Titoli autorizzativi esaminati

Il fabbricato è stato costruito anteriormente al giorno 1.9.1967;

- opere di ristrutturazione e ampliamento con sovrizzo del fabbricato a seguito del rilascio da parte dell'assessore delegato all'Urbanistica del Comune di Bedizzole:
- Concessione edilizia in data 16.3.1987 N. 44 di Concessione e N.20 Pratica Edilizia;
- Variante a concessione edilizia N.20 del 1987, Concessione N. 5 del 18/01/1988.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bedizzole:

- non risultano ulteriori pratiche autorizzate in merito all'immobile staggito.
- non è rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

- Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici/storico/architettonici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO/EDILIZIA

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bedizzole (BS) e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- a) Realizzazione di tramezza interne in cartongesso non autorizzate;
- b) Mancata realizzazione delle tramezze autorizzate;
- c) Mancata realizzazione di solaio ad altezza H=2,70 m.
- d) Realizzazione di soppalco in legno non autorizzato, per una superficie di circa 20 mq, con altezza paria H=2,33 m, privo di scala fissa per l'accesso.
- e) Mancata realizzazione di portafinestra nella camera lato nord.
- f) Realizzazione di rampa scale d'accesso difforme all' autorizzata.

Si reputano **sanabili** in quanto non in contrasto con gli strumenti urbanistici attuativi le difformità edilizie quali: le opere relative a tramezze interne, le opere per il completamento, la portafinestra autorizzata ma non realizzata nella camera, la realizzazione del solaio orizzontale h=2,70m.

Si reputano **non sanabili** in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici attuativi le difformità edilizie quali: il soppalco in quanto in contrasto con l' art. 34 del Documento di piano che non ammette nuova SLP.

Si raccomanda il confronto con l'ufficio tecnico prima dell'acquisto.



5.2 DEDUZIONI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Considerato il fatto che è necessario predisporre una nuova pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Bedizzole per la regolarizzare dello stato di fatto dell'immobile, ove sanabile, rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie rilasciate il più probabile valore di mercato dovrà essere decurtato dell'importo come sotto riportato:

DEDUZIONI	€
Oneri relativi alla demolizione e smaltimento delle opere non sanabili. Demolizione soppalco.	500,00
Opere non realizzate e da realizzare per il completamento.	17.728,00
Sanzione per abuso edilizio in mancanza di titolo abilitativo. La sanzione minima qui indicata potrebbe subire variazioni in merito alle disposizioni del RUP ai sensi dell'art 37 del Dpr.380-2001.	Minimo 516,00
Nuova pratica edilizia in sanatoria – Accatastamento – Spese tecniche varie.	2.000,00
TOTALE DEDUZIONI PER OPERE IN SANATORIA	€ 20.744,00

5.3 RISPONDEZZA CATASTALE

In data 29/12/2020 il CTU ha reperito i documenti catastali (Allegato 3) in modo telematico per mezzo dei seguenti canali:

- Sister: sister.agenziaentrate.gov.it
- Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia - <https://ingbrescia.visura.it/default.do>
 - Visura
 - Estratto mappa catastale
 - Planimetria catastale
 - Elaborato di subalternazione

L'immobile è catastalmente così identificato:



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2020

Data: 29/12/2020 - Ora: 13.58.33 Fine

Visura n.: T622050 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BEDIZZOLE (Codice: A729) Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: NCT Foglio: 8 Particella: 27 Sub.: 10

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	NCT	8	27	10			A/2	3	3,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte** : 94 m ²	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA LARGA n. 53 piano: 1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2013 Repertorio n.: 144347 Rogante Sede: BRESCIA
Registrazione: Sede: RINUNZIA (n. 863.1/2013)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A729 - Sezione - Foglio 8 - Particella 27

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia -Territorio e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON REGOLARITÀ catastale:

- a) rispetto alla stato attuale dell'immobile dalla pratica-presentata dal Geom. [REDACTED], dichiarazione protocollo n. BS0172613 del 30/03/2011.

5.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

[REDACTED], per la quota intera di proprietà:

- All'esecutato, [REDACTED], L'immobile (ex. Fg. 37 part 4248 sub 4 e sub 5 a loro volta ex sub 2 su 3 e 4584) sono pervenute in nuda proprietà per atto di compravendita del 02/12/2002 notaio Franco [REDACTED] rep 109888/28873 trascritto il 30/12/2002 ai n.59283/38147 da potere di [REDACTED]



N.B. L'usufruttuario di ½ [REDACTED] è deceduto il 01/05/2012.

N.B. L'usufruttuaria di ½ [REDACTED] ha rinunciato all'usufrutto con atto del 13/12/2012 notaio [REDACTED] di Brescia rep 144347/45627 trascritto il 11/01/2013 ai n. 1222/863.

6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1. L'immobile risulta, a tutt'oggi, occupato dal soggetto esecutato che lo sta utilizzando come deposito / lavanderia.
2. L'immobile non è soggetto a vincoli storico-architettonici, urbanistici, paesaggistici o archeologici.
3. Ci sono irregolarità edilizie, come sopra descritte, che possono essere considerate in parte sanabili e in parte non sanabili.
4. L'attuale accesso avviene passando dalla proprietà dell'attuale esecutato.

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- 1) Iscrizione N. 18240/3975 del 03/05/2011 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/04/2011 notaio [REDACTED] di BRESCIA rep 141202/43715 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di creditore ipotecario.

Contro :

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di ½ in qualità di terzo datore [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in qualità di terzo datore

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà in qualità di debitore ipotecario

Capitale euro 110.000,00 ipoteca euro 220.000,00 durata 30 anni.

- 2) Iscrizione N. 20031/3386 del 24/06/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] in data 08/04/2013 rep 102/2013 a favore di [REDACTED]



Basi del valore

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

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”¹*

Fonte: Rapporto di valutazione fac-simile per immobili del Tribunale di Brescia.



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

10.1 VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

Lo scrivente, per valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ha effettuato l'analisi:

- del listino Immobiliare, redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate;
- del Borsino immobiliare Nazionale;

Il metodo di stima adottato è : "valore di trasformazione" (per immobili non ultimati).

Il criterio di misurazione adottato è quello della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**.

Destinazione	Piano	Zone	Sup. lorda esterna Mq	Coeff.di ponderazione	SEL Commerciale mq
Abitazione	Primo	Giorno e notte	88,70	100 %	88,70 mq

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

VALORE COMMERCIALE

Si reputa che il valore commerciale dell'immobile staggito arrotondato sia pari a:

87.800,00 € (Diconsi euro: Ottantasettemilaottocento/00)

A dedurre per le motivazioni indicate al § 5.2 *:

87.800,00 – 20.744,00* € = 67.056,00 €

(Diconsi euro: Sessantasettemilacinquantasei/00)



10.2 VALORE DI REALIZZO

Per la determinazione del **valore di realizzo**, dato le caratteristiche dell'immobile, il moderato aumento delle compravendite, ma non del valore degli immobili all'interno del mercato, lo stato di conservazione, la necessità di immediata vendita, la presenza di opere da sanare, se possibile, con la richiesta di nuovo titolo abilitativo, la presenza di inquilini con diritto personale di abitarlo trascritto in atto, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di ponderazione pari a 0.80 per l'ottenimento del valore di realizzo:

<p>VALUTAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO $67.056,00 \text{ €} \times 0.80 = 53.644,80 \text{ €}$ Arrotondato Euro : cinquantatremilaseicentoquarantaquattro,00 €</p>

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Sottini Davide iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, avendo eseguito le operazioni di valutazione peritale e di stesura del rapporto di valutazione

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha 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 è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà.





Timbro e firma__

Data rapporto valutazione: Marzo 2021

11. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ELENCO ALLEGATI

Abitazione sita in via Larga n. 43/O, Bedizzole (BS).

1. Rilievo fotografico immobili Bedizzole.
2. Titoli autorizzativi.
3. Documenti catastali.
4. Atti traslativi [REDACTED]
5. Rilievo di comparazione tra l'esistente e il "licenziato".

BIBLIOGRAFIA

- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Allegato2.
- Linee guida ABI per valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie.
- Edizione di Legislazione tecnica: La Consulenza Tecnica Civile.
- OMI Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate I° semestre 2016
- L'Ingegnere-Architetto nominato consulente dal giudice: la liquidazione dei compensi Brescia 13/giugno/2013 Dr. Benini presso l'Ordine degli Ingegneri di Brescia.
- Atti del seminario tenutosi a Brescia il 22-gennaio-2015 dal titolo: La redazione del Rapporto di valutazione nelle esecuzioni immobiliari.
- Commissione provinciale espropri di Brescia.
- Stima immobiliare fondamenti e casi professionali. – Massimo Moncelli – Maggioli editore II°edizione.
- Prezziario opere edili della Provincia di Brescia.
- Prezziario della Regione Lombardia.

