

RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRAZIONE settembre 2022

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. 63/2020

Giudice delegato: **dott. Andrea Giovanni Melani**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO
Piazza Garibaldi, 16 - Sondrio
C.F. 00053810149
In persona
Rag. Luigino Negri C.F. NGRLGN52S15A337L
Dott. Gianfranco Piraino C.F. PRNGFR51E101829V

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Nicola Marchi
Con Studio in via Nazzario Sauro, 33
Comune Sondrio
Pec: nicolamarchi@sondrio.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

Esperto incaricato

Ing. Marco Francesco Salvo
Via San Bartolomeo, 23/f
Tel : +39 0303384100
Mail: marco.salvo.bs@virgilio.it
Pec: marcofrancesco.salvo@ingpec.eu

Iscritto all' Albo/Ordine di Brescia nr. 2182

Timbro e firma _____

Marco Salvo



INTEGRAZIONE ALLA CTU DEPOSITATA IN DATA 05/08/2020

Premessa

Il sottoscritto CTU, nominato CTU per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 63/2020 in data 05/08/2020 depositava la relazione relativa agli immobili in pignoramento.

Il G.E. dott. Andrea Giovanni Melani, vista la relazione integrativa presentata in data 03/05/2022 dispone che l'esperto provveda:

1. aggiornamento catastale lotto n.4;
2. lotto n.3 a chi spetti la formalizzazione dell'atto cessione al comune e indichi il relativo costo;
3. riguardo alla porzione di 85 mq del lotto3, che l'esperto determini la quota di spettanza in relazione ai lotti n. 1 e 2, indichi il valore dei lotti e l'adeguamento catastale; l'esperto accerti anche la comoda divisibilità dei lotti; accerti infine, a seguito della rideterminazione dei i lotti, se il lotto n.1 risulti intercluso e quindi sia necessario costruire una servitù di passaggio a favore del lotto n. 2 (passaggio carraio sullo scivolo) e, in tal caso, valuti il deprezzamento del lotto n. 2.

1. Aggiornamento catastale lotto n.4:

a seguito dell'aggiornamento catastale protocollato in data 26/04/2022 all'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si trasmette planimetria catastale e la visura storica per immobile in data 29/04/2022 già allegate all'integrazione del 03/05/2022

2. Lotto n.3 a chi spetti la formalizzazione dell'atto cessione al comune e indichi il relativo costo.

La cessione è relativa ad una porzione di area individuata catastalmente al fg. 10 mapp. 294, di proprietà per 1/4 a [REDACTED] per 1/4 a [REDACTED] e per 2/4 [REDACTED]

A seguito di verifica con la responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale settore Edilizia Privata considerato che la licenza di costruzione n. 195 in



data 28/06/1971 ed ultimati in data 27/03/1977 la proprietà può fare richiesta al Comune dell'acquisizione al demanio comunale dell'area utilizzate come strade tramite usucapione a titolo gratuito;

in alternativa la proprietà può procedere a cessione dell'area tramite atto notarile di cui deve sostenere i costi relativi.

3. Con riguardo alla porzione alla porzione di 85 mq del lotto n. 3 l'esperto determini la quota di spettanza in relazione ai lotti n.1 e 2, indichi il valore dei lotti e l'adeguamento catastale.

Il lotto 3 si può dividere in due parti dividendolo in che ciascuna porzione rimanga antistante rispettivamente ai lotti 1 e 2; il lotto 1 con superficie di circa 38,00 mq con un valore pari a € 760,0 e il lotto 2 con una superficie di circa mq 47,00 con un valore pari a € 940,00, stimando l'area €/mq 20,00 Il costo del frazionamento dell'area per regolarizzare lo stato di fatto si stima in circa € 2.000,00

La divisione del lotto 3 in due parti

Descrizione catastale lotto 1 – 2.

Con riferimento alla licenza di costruire n.195 del 28/06/1971 ed alle schede catastali fg.10 part. 244 sub 5 e sub 6 si rileva che i due lotti hanno in comune la corte sui quattro lati del fabbricato della bifamiliare pertanto il lotto n.1 non deve costituire una servitù di passaggio rispetto al lotto 2 in quanto in quanto parte comune ai due lotti.

Trattandosi di una villa bifamiliare divisa verticalmente i lotti 1 e 2 possono essere comodamente divisi in due unità indipendenti mantenendo in comune lo scivolo ed il cortiletto al piano seminterrato.

Le due unità immobiliari hanno due cancelli pedonali indipendenti da via Vittorio Veneto autorizzati con licenza di costruzione n. 385 del 17/05/1974 ed il portico che da accesso alle bifamiliari, catastalmente in comune ai due lotti, è diviso in due parti mediante una recinzione.

La corte comune può essere divisa in due lotti 1 e 2 integrando ciascun lotto con propria la quota del lotto 3.



Le spese catastali del frazionamento della corte e l'adeguamento ai lotti 1, 2, 3 si stima di € 6.000,00.

Si evidenzia come una porzione dell'interrato di entrambe le unità siano indicate catastalmente come cantine mentre la licenza di costruire n.195 del 28/06/1971 le indichi come vespaio come riportato nella perizia in cui si evidenziavo come le opere realizzate non corrispondano a quelle autorizzate con la licenza di costruite i cui oneri saranno valutati dal comune

Brescia 07 settembre 2022

Ing. Marco Salvo

ALLEGATI

- estratto mappa catastale e planimetria lotti 1-2-3,
- scheda catastale aggiornata lotto 4;
- pianta divisione dei lotti

