

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. 569/2022

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

DR.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alle date di stima

Esperto incaricato

ARCH.NICOLA RIVA
Via G. CHIASSI 11/B
CF RVINCL76P27B157P
Tel 349 4563332
Fax 030 6183971
Mail arch.rivanicola@gmail.com
Pec nicola.riva@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia

nr. 2568

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 06-07-2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 25/07/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 21/03/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: Aprile 2024

Identificazione dei Lotti siti nel comune di Urago d'Oglio -Bs-

Ubicazione geografica degli immobili staggiti:

Urago d'Oglio (Öràc d'Òi in dialetto bresciano) è un comune italiano di 3 733 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Il comune di Urigo d'Oglio è situato nella pianura bresciana occidentale, al confine con la provincia di Bergamo, su quote comprese tra i 107 m s.l.m. e i 144 m s.l.m. Si estende su una superficie di 10,64 km²

Comune di pianura, di origine molto antica, che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale. Gli uraghesi, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale, interessato da una forte espansione edilizia; la parte restante della popolazione è distribuita tra numerose case sparse e la località Aquilone. Il territorio, ricco di corsi d'acqua e canali che, irrigando abbondantemente il terreno ne accrescono la produttività, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche minime, che imprimono all'abitato un andamento plano-altimetrico pianeggiante. Lo stemma comunale, partito, concesso con decreto del 1992, raffigura: in campo argenteo, una mezz'aquila nera, bicipite e coronata, e, su fondo azzurro, una torre d'oro, merlata alla guelfa, che attraversa la verde campagna erbosa e si unisce alla cortina d'oro fondata sulla campagna.

Storia

I primi insediamenti nella zona risalgono a epoca preistorica, come attestano i reperti archeologici rinvenuti in località Castellaro; a questi subentrarono altri fino ad arrivare alla colonizzazione dei romani, di cui sono pervenute numerose testimonianze. Il toponimo, che in un documento della fine del XII secolo figura come Uradi, potrebbe derivare dalla radice indoeuropea "ur" oppure dal basco "ura", aventi il significato di 'acqua'; secondo alcuni studiosi deriverebbe, invece, dal gentilizio latino AURIUS o URIUS. Durante l'invasione dei franchi fu affidata al monastero di San Lorenzo di Cremona, dal quale dipese ecclesiasticamente fino al 1787. Rimasta sotto l'influenza del cenobio cremese fin verso la metà del XIV secolo, passò poi agli Aliprandi, che la vendettero a Regina della Scala, moglie di Bernabò Visconti. Sul finire del Trecento fu infeudata ai Martinengo, che ne conservarono il possesso per più secoli. Sotto i Visconti e i veneti subì saccheggi e distruzioni, venendo coinvolta nel 1701 nella battaglia di Chiari, vinta da Eugenio di Savoia. Essendo zona di passaggio per raggiungere Brescia e Milano, fu più volte devastata da eserciti stranieri. Divisa in grandi latifondi fino alla fine dell'Ottocento, assistette al sorgere delle prime cooperative agricole agli inizi del Novecento, grazie all'iniziativa del parroco Giovanni Marinelli. Del suo patrimonio storico-architettonico fanno parte: la quattrocentesca chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire e il castello Martinengo che, costruito alla fine del XIV secolo, fu al tempo stesso fortezza e residenza signorile.

Economia

Fatta eccezione per i consueti uffici municipali e postali, non ve ne sono altri degni di nota e, mancando sul posto una stazione dei carabinieri, le funzioni di autorità di pubblica sicurezza sono svolte, all'occorrenza, dal sindaco. L'agricoltura è molto florida, grazie alle favorevoli caratteristiche del terreno, che consentono proficue coltivazioni di cereali, ortaggi e foraggi; diffuso è l'allevamento avicolo, seguito da quello di suini e bovini. Il tessuto industriale è costituito da aziende che operano nei comparti edile, tessile, metalmeccanico, tipografico e della lavorazione del legno. Il terziario si compone della rete commerciale (di dimensioni non rilevanti ma sufficiente al soddisfacimento dei bisogni essenziali della comunità) e dell'insieme dei servizi che, accanto a quelli forniti dalla pubblica amministrazione, comprendono il servizio bancario, per l'esercizio del credito e dell'intermediazione monetaria. Tra le strutture sociali si registra la presenza di un asilo nido e di un orfanotrofio. Le strutture scolastiche garantiscono la frequenza delle classi dell'obbligo; non manca una biblioteca per l'arricchimento culturale. Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione e, in minor misura, anche di soggiorno, mentre quelle sanitarie assicurano solo il servizio farmaceutico: per le altre prestazioni è necessario rivolgersi altrove.

Relazioni

Sebbene non figure tra le mete turistiche più celebrate della zona, è abbastanza frequentata per lavoro, grazie alle sue attività produttive e in particolare alla presenza delle industrie, che consentono di assorbire manodopera dai dintorni. I rapporti, alquanto rilevanti, con i comuni vicini, ai quali la popolazione (agevolata da un soddisfacente sistema di collegamenti) si rivolge per l'istruzione secondaria di secondo grado e i servizi non disponibili sul posto....

Il territorio di Urigo d'Oglio è attraversato dall'autostrada Bre-Be-Mi (Brescia Bergamo Milano) e dalla TAV. I caselli autostradali della Bre-be-Mi di Chiari Ovest e Calcio distano circa 15 km da Urigo d'Oglio, mentre la stazione ferroviaria (tratta Milano-Venezia) più vicina è quella di Chiari che dista a 7 Km.

(fonte "wikipedia.org e www.italiapedia.it")

LOTTO NR. 1 Fg. 10 Mapp. 242 Sub. 12-15 Immobile sito nel Comune di Urago d'Oglio -Bs- via Diaz 18, costituito da n.1 unità immobiliare -appartamento al piano rialzato e relativo posto auto con cantina e porzione di sottotetto.

Descrizione sintetica:

L'immobile è sito nella zona nord rispetto al nucleo di antica formazione di Urago d'Oglio, in zona con destinazione principalmente residenziale ed in prossimità dei servizi di primaria necessità. Trattasi di appartamento inserito in piccolo contesto condominiale. La palazzina a pianta quadrata di sviluppa su n.3 livelli, n.1 sottotetto ed un piano semi-interrato. Attorno al fabbricato c'è un'area verde condominiale. Ogni piano abitato è costituito da n.2 appartamenti. L'appartamento oggetto di stima occupa la porzione ovest dell'immobile, così come la piccola cantina (sud-ovest) e il posto auto (nord Ovest) posti entrambi al piano semi interrato. La pertinenza al piano sottotetto occupa catastalmente l'angolo sud est dello stesso. Per una migliore individuazione si rimanda alle planimetrie catastali.

Identificativi catastali:

Fg. 10 dei mappale 242 ai sub. 12-15.

Quota di proprietà:

L'esecutato risulta proprietario per la quota 1/1 di tutti i subalterni citati.

Diritto di proprietà:

L'esecutato

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile individuato come Lotto n.1 non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato:

Lotto 1 132.000,00 euro (centotrentaduemila/euro).

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

Lotto 1 108.500,00 euro (centoottomilacinquecento/euro).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile così come individuato, vista la situazione di leggera ripresa delle compravendite di immobili e della ripresa dei prezzi, vista l'ubicazione in prossimità del centro di Urago d'Oglio, vista la dotazione di posto auto e viste le caratteristiche architettoniche ha una medio-bassa commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Urago d'Oglio -Bs- via Diaz 18

Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 1

Lotto 1:

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 type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Non è istituito un condominio	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2. Inquadramento dell'immobili nel Comune di Urago d'Oglio -Bs-.....	7
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN Urago d'Oglio -BS-	13
4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-	17
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Urago d'Oglio -Bs-	17
4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Urago d'Oglio -Bs-	19
4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Urago d'Oglio -Bs-	21
5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Urago d'Oglio -Bs-.....	22
6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Urago d'Oglio -Bs-..	22
15. Analisi estimativa	23
16. Dichiarazione di rispondenza	25
17. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	26

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

In primo luogo si è provveduto ad esaminare (dal 06/08/2023) le visure catastali, ipotecarie e a richiedere le planimetrie catastali tramite il sito dell'agenzia del territorio.

Sempre in data 06/08/2023 si è provveduto a richiedere a mezzo email e successivamente con pec la verifica dell'esistenza di contratti di affitto per l'immobile pignorato presso l'Agenzia delle Entrate che dopo una serie di contatti telefonici e mezzo email anche pec rispondono in via definitiva il 08/03/2024.

In data 16/08/2023 si è proceduto al primo accesso agli uffici comunali di Urago d'Oglio.

Al primo sopralluogo, fissato per il 23/08/2023, non si è presentato nessuno. Dopo una serie di tentativi da parte del Custode il sopralluogo presso l'immobile esecutato per l'esecuzione del rilievo strumentale dell'immobile è stato eseguito il 19/01/2024.

In data 25/08/2023 è stato fatto l'accesso alla Direzione Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con acquisizione di documentazione.

In data 21/03/2024 si è provveduto al deposito della perizia di stima.

I rilievi sono stati eseguiti sia con metro estensibile che con laser Leica 910 e/o strumento elettronico Moasure. La restituzione grafica degli elaborati è stata fatta con Archicad 24 (CdAAB_14 - Qtà: 1 – 1° Chiave Nr: SW0000019687) la stesura degli elaborati di testo e di calcolo con Microsoft Numero ordine: 258fce9b-63d0-46ef-9351-8d56bfce7a88.

2. Inquadramento dell'immobili nel Comune di Urago d'Oglio -Bs-

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune Urago d'Oglio
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via Sant'Orsola n. 15 (Lotto 2) via Diaz (Lotto 1)

Zona

Gli immobili individuati al Lotto 1 si trova a nord del nucleo di antica formazione del centro di Urago d'Oglio.

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Lotto 1: NTA del PGT

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento

1. *Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solonegli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.*
2. **Destinazioni d'uso ammesse** *La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:*
 - *esercizi commerciali di vicinato;*
 - *medie strutture di vendita;*
 - *artigianato di servizio;*
 - *attività turistico-ricettive;*
 - *pubblici esercizi;*
 - *attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.*

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. *Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di*

parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.21 delle presenti Norme.

4. *Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art.3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.*
5. *Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.*
6. **Norme generali e parametri urbanistici**

- Uf: 0,50 mq/mq.

- H: non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in

caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm.

e ii..

- Vp: come definito dal precedente art. 1.12.

- Df: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- Dc: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- Ds: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).

7. **Modalità d'intervento** *Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.*
8. **Lotti saturi** *Per i lotti saturi alla data di adozione della variante generale al PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile.*

Dalla Tav.R.1.2c "Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale" si evince sia la destinazione d'uso (art. 4.9 delle NTA sopra riportato) del sedime e sia che l'appartamento oggetto di stima ricade nella "Fascia di rispetto dei Pozzi" a tal riguardo si riporta lo stralcio del relativo articolo delle NTA;

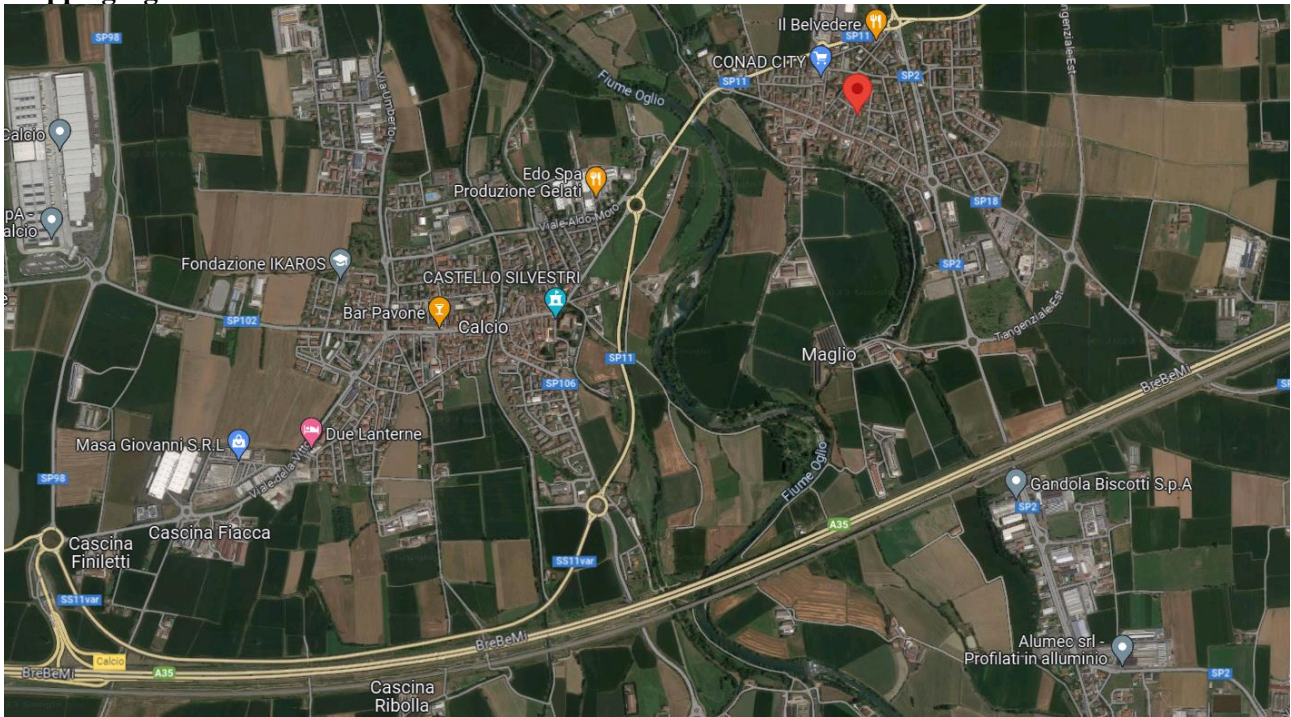
Articolo 1.26 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

.....2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, senza demolizione, senza incremento di slp, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:

- marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
- parcheggi con relative corsie di accesso;
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade;
- opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali;
- impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Ecc....

Mappa geografica



* - INDIVIDUAZIONE LOTTI 1 SU MAPPA SATELLITARE.

Fonte mappa Google Maps.

Tipologia immobiliare:

Lotto 1: Appartamento al piano rialzato (livello strada) e posto auto, inseriti in immobile a blocco su n.3 livelli, fuori terra ed un piano interrato.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Lotti 1: Appartamento al piano rialzato di edificio a blocco.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Lotto 1: L'Appartamento al piano rialzato è privo di spazi esterni. Il posto auto è al piano interrato. L'appartamento è costituito da soggiorno cucina, n.2 camere, accessibili dall'atrio d'ingresso da cui si accede anche al bagno. L'appartamento è dotato di n.2 balconi uno al servizio della zona giorno e cucina e l'altro di una camera. Al piano interrato si trova una piccola cantina e al piano sottotetto con tetto a falde a vista è presente uno spazio di proprietà non delimitato da muri.

Caratteristiche generali dell'immobile descrizione sintetica:

Descrizioni desunte dall'analisi della documentazione depositata in presso gli uffici comunali e dai sopralluoghi

Struttura in elevazione:

Lotti 1: Come riportato nella richiesta di Agibilità (P.E.107 Autorizzazione Agibilità del 01/06/1969) la struttura portante è di tipo misto, sia con elementi in calcestruzzo armato e elementi in laterizio.

Coperture/Solai:

Lotto 1: Si presume, visto quanto sopra specificato, che le partizioni orizzontali siano in laterizio con travetti in calcestruzzo armati. La copertura a falda del vano sottotetto è costituita da travetti in laterizio e tavelle sempre in laterizio. La pavimentazione del piano interrato è in calcestruzzo liscio. Il tetto a falde ha un manto di copertura in tegole.

Murature Perimetrali:

Lotto 1 si veda la descrizione per la struttura in elevazione.

Coibentazioni/Isolamenti:

Lotto 1: Non sono stati riscontrati e rilevati isolamenti delle pareti, i serramenti in legno sono dotati di vetro camera. Dal sopralluogo risulta che le falde di copertura sono state coibentate con pannelli in poliuretano da circa 5 cm.

Divisori Unità:

Lotto 1-2: In laterizio intonacato in spessore di 32 cm per i muri perimetrali, mentre il muro appartamento-vano scala da 25 cm. Le tramezze interne sono da 10-15 cm. Alcuni muri sono stati rivestiti e/o realizzati in cartongesso dall'occupante.

Infissi Esterni:

Lotto 1: Porte e porte finestre sono in legno verniciato bianco. I serramenti hanno il doppio vetro e sono dotate di tapparelle in pvc color grigio chiaro.

Infissi Interni:

Lotto 1: Porte in laminato di colore bianco e maniglie in acciaio. La porta del bagno (ammalorata) è in legno verniciato ed è di tipo scorrevole. Il portoncino d'ingresso è blindato di color mogano. La porta al piano interrato di delimitazione con il posto auto in lamiera.

Pavimenti e rivestimenti:

Lotto 1: Le pavimentazioni interne sono in marmette tipiche degli anni '60-'70- La zona cucina ed il bagno sono state ripavimentate con piastrelle in gres. Il posto auto e la cantina sono in calcestruzzo liscio. I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle in gres e/o ceramica. Il piatto doccia è in mosaico ma risulta ammolorato.

Impianto di riscaldamento:

Lotto 1: caldaia a gas per acqua calda sanitaria. L'impianto centralizzato di riscaldamento a gas non risulta funzionante, il sistema di immissione è costituito da caloriferi. Gli affittuari riscaldano l'appartamento con stufette elettriche e con stufa a pellet posta nell'atrio d'ingresso. Non sono state recuperate in quanto assenti le conformità del generatore a biomassa. Per quanto rilevato l'installazione della stufa a pellet non risulta conforme alla normativa.

Impianto sanitario.

Collegamento all'acquedotto comunale:

Lotto 1: n.1 Servizio-igienico costituito da wc, bidet, lavandino e doccia.

Impianto Elettrico:

Lotto 1: Presente. Per il posto auto non sono presenti gli elementi terminali, nella cantina l'illuminazione non è funzionante

Impianto di climatizzazione:

Lotto 1: Presente solo per la zona giorno

Allaccio alla Fognatura:

Lotto 1: Da colloqui con i tecnici comunali è presente. La documentazione originaria della pratica edilizia indica "vasca decantazione e poi a perdere".

Fonti Rinnovabili:

Lotto 1: Assente.

Finiture esterne:

Lotti 1: Intonaco tinteggiato color rosa giallino e zoccolatura con intonaco effetto strollato di color grigio chiaro. I davanzali e soglie sono in marmo biancastro, probabilmente marmo di Botticino. Il camminamento di accesso pedonale è in marmette in calcestruzzo. E' presente un camminamento nel lato ovest costituito da lastre in pietra a taglio irregolare appoggiate sul terreno. Il corsello di accesso al piano interrato risulta in ghiaietto inerbito, mentre la rampa è in calcestruzzo con segni di degrado. La basculante dell'interrato è in lamiera.

N. totale piani:

Lotti 1: N. 3 livelli fuori terra, n.1 sottotetto ed n.1 interrato.

Dimensione

Lotto 1

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente Lotto 1

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore Lotto 1

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio

- Monopolio
- Monopolio Bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero Lieve
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN Urago d'Oglio -BS-

3.1 DATI IMMOBILIARI LOTTO 1:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 9 mapp. 242 15-12 Appartamento piano rialzato, Cantina al piano interrato, sottotetto e posto auto al piano interrato:

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile interno accessibile dalla via Diaz.

L'appartamento di medie dimensioni è costituito da un ampio ingresso a cui si accede sia alla zona giorno sia alla zona notte e sia al bagno. In lato sud, verso l'ingresso alla palazzina si affaccia il soggiorno (di discrete dimensioni), aperto sull'atrio d'ingresso, accanto sempre con affaccio a sud si trova la cucina a cui si accede sempre dall'atrio. Sul lato ovest si trova l'unico bagno che risulta essere dotato di finestra. In lato nord si trovano le due camere tutte da n.2 posti letto. La camera a nord ovest è dotata di balcone così come il soggiorno e la cucina.

L'appartamento risulta libero sui 3 lati.

Lo stato conservativo degli interni è di medio livello. Si segnala che la porta del bagno e il piatto doccia necessitano di intervento manutentivo.

Le stanze abitabili hanno un'altezza di circa 2,86 m-2,88 m.

Il posto auto e la cantina hanno un'altezza da 2,58 m.

La zona sottotetto ha un'altezza media inferiore ai 2 m.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Urago d'Oglio

Tipologia Catasto

- Terreni
 Fabbricati

Identificativo

- Sezione: NCT
 Foglio: 9
 Particella: 242
 Subalterni: 15-12

Confini

Indicare i confini catastali

Gli immobili sono inseriti all'interno del Fg 9 Mapp.242 per una migliore identificazione si rimanda agli elaborati grafici allegati

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

23/08/2023 e 19/01/2024

Integrazioni grafiche da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)

Superficie commerciale Lotto 1 (Appartamento – posto auto posti al piano rialzato) m² 136,32

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello Piano:

L'appartamento si sviluppa al piano rialzato, a livello sia con la corte interna e con la strada via Sant'Orsola.

Ascensore:

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi al piano rialzato

- n.1**
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia n.1
- Doccia con idromassaggio
- Vasca n.1
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Vasca con idromassaggio
- Vetustà del Bagno (anni): circa 5-10 anni. Serve manutenzione al piatto doccia e alla porta d'ingresso

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

Presente: vetustà (anni): si presume di circa 55 anni ed è costituito da caldaia a gas e terminali costituiti da radiatori in ferro e/o ghisa. La Caldaia per il riscaldamento centralizzato non è funzionante. L'acqua calda sanitaria è presente ed è prodotta con caldaia murale a gas posta sul balcone della cucina.

Controllo con termostati ambiente.

- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato non funzionante Caldaia
- Autonomo per acqua calda sanitaria. N.1 caldaia a gas. Stufa a pellet installata nell'atrio e pompa di calore (split) nella zona giorno.

Alimentazione:

- Metano
- gas propano
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biomassa

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimento/soffitto
- fan-coil

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
 - Presente 5-10 anni
- Se presente indicare se

- Totale.
 Parziale solo soggiorno
- Solare termico (produzione acqua calda)** Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 35 anni
 Assente
- Idraulico** Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 5-10 anni
 Assente
- Antifurto** Presente : Vetustà (anni):
 Presente con videosorveglianza 5-10 anni
- Pannelli solari (fotovoltaico)** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Impianto geotermico** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Domotica** Presente : Vetustà (anni):
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Scarsa
 Medio L'unità pignorata in linea generale è in buone, le parti comuni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la sistemazione dei balconi, della centrale termica centralizzata e per la sistemazione degli accessi pedonali e carrai.
 Massimo
- Classe energetica** Classe
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento
- Inquinamento** Atmosferico Presente
 Minimo visto che l'immobile è adiacente a strade a traffico nullo.
 Acustico Presente
 Assente in zona residenziale
 Elettromagnetico Presente
 Assente
 Ambientale Presente
 Assente
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo
 Medio Esposizione su 3 lati soggiorno a sud e camere a nord
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 Medio anche se posto al pino rialzato l'immobile è dotato di ampie finestre
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo verso la corte condominiale e la strada.
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
 Media Non ci sono sprechi di spazio e le superfici degli ambienti sono al di sopra dei minimi di legge.
 Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres. Le pareti sono finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura tranne la zona giorno rifinita con intonachino.
Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri doppi e con tapparelle in pvc.
Le porte interne in legno laminato in legno chiaro.
Le finiture del posto auto e della cantina sono essenziali con pavimento in calcestruzzo e muri in intonaco grezzo e l'unica porta della cantina è in lamiera e il serramento è in ferro con vetro semplice. Al piano sottotetto è presente un lucernario prefabbricato in lamiera e pvc. I piani interrato e sottotetto, privo di finiture, necessitano in generale di manutenzione ordinaria. La cantina ed il posto auto presentano problemi di infiltrazione la cui causa è da ricercare a livello condominiale.
 Medio
 Massimo

4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Urago d’Oglio -Bs-

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Il Fabbricato ufficialmente non è stato oggetto d’interventi ma gli attuali inquilini hanno dichiarato di aver eseguito dei lavori come il ripristino dell’impianto elettrico nel 2019.

Fabbricato è stato autorizzato nel 1967 ed i lavori sono terminati nel 1969.

Titoli autorizzativi esaminati – visionati

Elenco:

1. Licenza Edilizia n. 107 18/04/1967;
2. Autorizzazione all’Abitabilità L.E. n. 107
3. Nulla Osta Vigili del Fuoco del 29/05/1969 prot. 6427/21 462 per Centrale Termica a Combustibile liquido.

Fonte documentazione visionata: Comune di Urago d’Oglio

Data verifica urbanistica

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Vigente P.G.T.
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No.
 Si se Si quali
- Vincoli Altri No.
 Si “Zone di rispetto della captazione ad uso idropotabile”

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA - LOTTO 1 -

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 Urago d'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Difformità distribuzione interna. Piano interrato difforme manca accesso carraio e zona posti auto. Il piano sottotetto non è rappresentato negli elaborati della pratica edilizia. Si rimanda alle planimetrie di sovrapposizione con quanto rilevato e depositato presso gli uffici comunali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì e si specifica quanto segue:

Si stima che i costi per un'eventuale presentazione di pratica in sanatoria per la rettifica dell'anomalia riscontrata e l'oblazione sono quantificabili in : € 1.800,00.

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.**”

4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Urago d'Oglio -Bs-

Immobile identificato come segue:

Foglio 9 mapp. 242 sub 15-12. (si rimanda alla visura in allegato)

Documentazione visionata

Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

06/08/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 1 -

Il sottoscritto Arch. _____, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. _____, 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 dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Difformità planimetriche e di distribuzione dei locali interni all'appartamento. Si rimanda alle planimetrie di sovrapposizione con quanto rilevato e gli elaborati catastali.

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

Si deve provvedere alla presentazione di un aggiornamento degli elaborati catastali e degli intestatari, costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificabili in : € 1.000,00. L'importo potrebbe comprendere la rielaborazione ed unificazione (almeno per l'abitazione) dei subalterni.

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 rialzatozze.

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.....*”

4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Urago d'Oglio -Bs-

Inquadramento della titolarità e Provenienza:

- Tipo di Atto: Decreto di Trasferimento
- Notaio/Giudice: Giudice Dott. Andrea Giovanni Melani
- Data atto: 29/10/2020
- Reg. Gen.: n. 43228
- Reg. Part.: n. 28431
- Estremi Registrazione: Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia il 12/11/2022

- Quota di proprietà 1/1 esecutato
- Usufrutto Parte: indicare la quota
- Nuda proprietà No
- Si se Si indicare il nominativo
- No
- Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
- sono presenti servitù da titolo
- apparenti
- Vincoli No
- Si (oltre a quelli di carattere condominiali) se Si quali:
- Oneri No
- Si se Si quali
- Pesì No
- Si se Si quali
- Gravami No
- Si se Si quali:
 1. Atto Giudiziario Esecutivo Pignoramento Immobile Brescia in data 17/11/2022 Rep. 10216 . A favore Condominio Jolly Lograto (bs) c.f. 98009840178

1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Da affittuari

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto di Affitto

€/anno 6.000,00

Rata €/mese

Durata in anni

Scadenza contratto 06/12/2025

Comodato d'uso gratuito

Estremi registrazione 5/12/2022 stipula 5/01/2023 registrazione n. 173 serie 3T.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.

5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Urago d'Oglio -Bs-

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Si veda quanto al capitolo 4.3 Condizioni vincolanti

6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Urago d'Oglio -Bs-

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.

15. Analisi estimativa

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.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed 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) ed 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.”

Prendendo in riferimento i listini in allegato.

Prendendo in considerazione la posizione degli immobili, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione si è determinato il più probabile **valore di mercato, per i dettagli si rimanda agli allegati.**

Il valore del Lotti 1 oggetto di stima in riferimento al “più probabile valore in libero mercato” si può valutare in 132.000,00€ (centotrentaduemila/00 euro).

Prendendo in considerazione la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione e in virtù anche della crisi del mercato immobiliare si è determinato il più probabile valore di **vendita forzata**.

Il valore complessivo di tutti i n.2 Lotti oggetto di stima in riferimento al “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” si può valutare 108.500,00€ (centoottomilacinquecento/00 euro).

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

16. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine: degli Architetti della Provincia di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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 ne 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 21/03/2024

17. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:

1. ALLEGATO 1 Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Copia Ispezioni Ipotecarie Atto di Compravendita e Visure Camerali;
2. ALLEGATO 2 Elaborati fotografici;
3. ALLEGATO 3 Estratto Tavole e Norme, dello strumento urbanistico comunale, P.G.T.. Titoli autorizzativi, Certificati Agibilità e Collaudi Statici degli immobili oggetto di stima;
4. ALLEGATO 4 Estratto mappa catastale;
5. ALLEGATO 5 Elaborati Planimetrici Catastali;
6. ALLEGATO 6 Visure catastali;
7. ALLEGATO 7 “Il Listini”;
8. ALLEGATO 8 Elaborato planimetrico catastale con individuazione delle superfici Tabella riepilogativa superfici e valori;
9. ALLEGATO 9 Copia Pendenze Agenzia Entrate e/o Copia Contratti d’Affitto.