



Tribunale di BRESCIA

EREDITA' GIACENTE



Via Francesco Paglia n. 8

C.A.P. 5209, Travagliato (BS)



n. 10664/2021 R.G.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI



Giudice:

Dott. Claudia GHERI



Curatore nominato:

Dott.ssa Eleonora ABRAMI



Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





Geom. Aldo Astolfi



Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it - PEC: aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



Tribunale di BRESCIA

EREDITA' GIACENTE

n. 10664/2021 – 4 R.G.

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2. BENE IMMOBILE IN TRAVAGLIATO (BS)	5
2.1 Descrizione e la consistenza	5
2.2 Dati catastali.....	9
2.3 Confini	9
2.4 Stato di possesso	10
2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	13
2.6 La provenienza	13
2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	13
2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato	14
3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	14

Geom. Aldo AstolfiE-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Curatore dell'eredità giacente, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per cui interviene il sottoscritto, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo all'eredità giacente del

Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal " **Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle " **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo all'eredità giacente, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

2. BENE IMMOBILE IN TRAVAGLIATO (BS)

2.1 Descrizione e la consistenza

Trattasi di appartamento posto al piano primo collegato mediante scala interna con porzione esclusiva di sottotetto. L'appartamento si compone di ingresso sull'ampio soggiorno, cucina separata e disimpegno che dà accesso alla camera da letto ed al bagno. L'unità immobiliare ha un balcone con affaccio sulla via Francesco Paglia. A destra dell'ingresso un

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

ripostiglio (sottoscala) e la scala di accesso al sottotetto. L'immobile edificato nel 1963 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con recupero di sottotetto nel 2004. Dalla documentazione visionata il permesso edilizio del 2004 è stato presentato congiuntamente con "altro soggetto" e non è stato ultimato entro i termini temporali della pratica. L'altro soggetto ha poi presentato una SCIA in sanatoria regolarizzando le opere eseguite difformemente rispetto ai titoli abilitativi presentati. La sanatoria riguardava anche la regolarizzazione delle aperture in facciata, sistemazione che dovrà necessariamente riguardare anche la porzione in capo all'eredità giacente, essendo le aperture delle unità realizzate in modo speculare. Rispetto alle tavole depositate nel 2004 lo scrivente segnala, anche, l'assenza nel progetto del ripostiglio sottoscala e la chiusura della scala di accesso al sottotetto. Si precisa che ad oggi il piano sottotetto è totalmente al rustico, privo di impianti, serramenti e pavimentazioni ed i muri interni non sono intonacati. Anche il terrazzo è privo di pavimentazione ed è stata eseguita la sola impermeabilizzazione e la relativa cappa di protezione. Attualmente al piano sottotetto sono state posate le sole tapparelle in PVC. Il permesso edilizio, scaduto, prevedeva il pagamento di oneri per il recupero del sottotetto, regolarmente pagati, dovrà comunque, ai fini dell'eventuale chiusura delle opere, essere discussa la pratica con l'ufficio tecnico del comune di Travagliato che, a parere dello scrivente, vorrà il conguaglio degli oneri ed eventualmente del costo di costruzione (con costo base aggiornato). Le schede catastali sono difformi, quella di piano primo non vede rappresentata la scala di accesso a piano sottotetto, il ripostiglio sottoscala, il tavolato a destra dell'ingresso e quello della camera da letto non ci sono sul posto e non è rappresentata la finestra del bagno. Anche la scheda di piano secondo, sottotetto, è difforme, sia per la distribuzione interna compresa l'assenza della scala di collegamento al piano sottostante, che per aperture ed altezze (scheda presentata nel 2004 prima della pratica di recupero sottotetto con la quale è stata modificata la copertura), non è rappresentata nemmeno la terrazza concessa con pratica del 2004. Le due unità, ad oggi conservano l'accesso diretto al vano scale comune. Si segnala anche che la scala interna di collegamento ai piani è stata realizzata difformemente da quanto dichiarato nel 2004. Le finiture interne sono tipo "civile" con serramenti con vetro doppio in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'appartamento a piano primo è termoautonomo. Dalla relazione ex legge 10 allegata alla pratica di recupero sottotetto si può evincere che l'impianto di piano secondo doveva essere unita all'impianto di piano primo formando un'unica unità immobiliare senza aumento del carico urbanistico relativo all'immobile. Nel permesso del 2004 erano dichiarate due camere da letto a Piano Primo, in fase di realizzazione delle opere ne è stata realizzata solo una unendo l'altra al soggiorno. Si precisa che tutte le

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

difficoltà segnalate sono state sanate con spese a carico della procedura, compreso il rifacimento delle schede catastali. L'immobile ha assunto il nuovo identificativo sub. 12.

ASTE Vista aerea

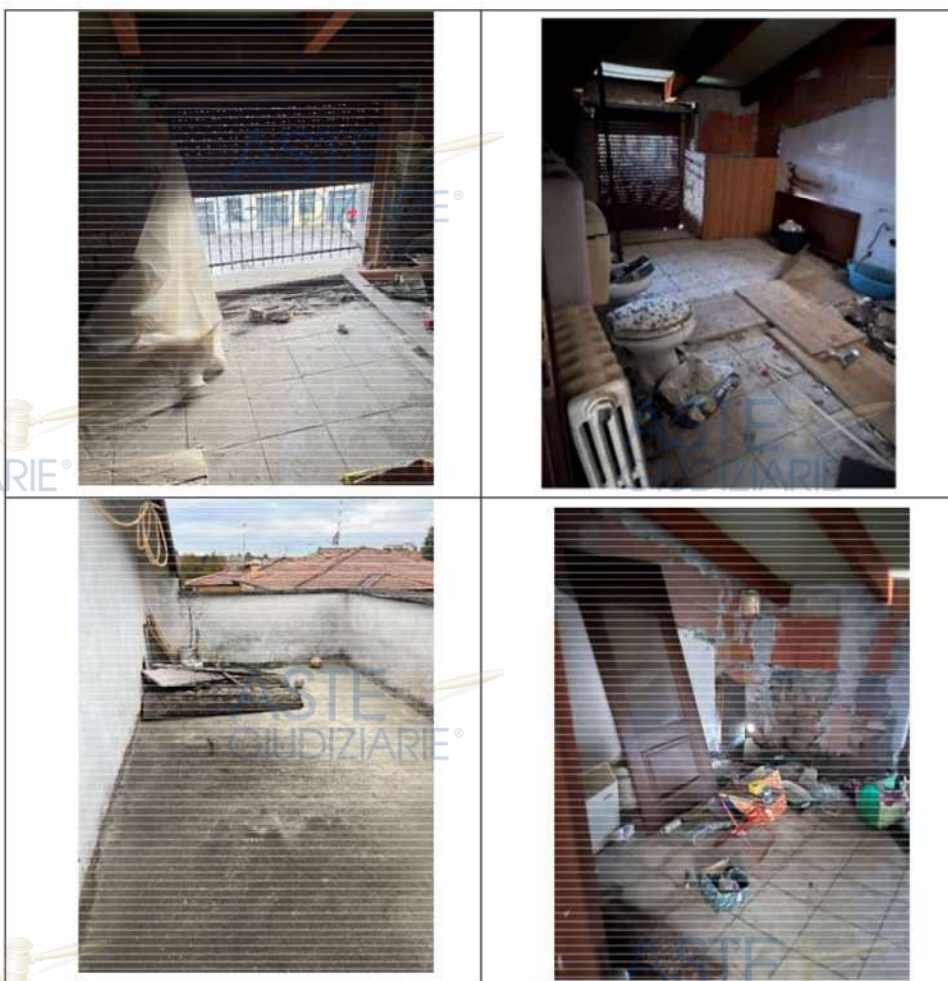
Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320





2.2 Dati catastali:

Comune di TRAVAGLIATO

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 11, Via Francesco Paglia:

- mappale 34/1, piano 1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5, RC Euro 464,81;
- mappale 34/4, piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 87, RC Euro 193,21.

Nuovo identificativo assunto dopo la sanatoria dell'immobile:

- **mappale 34/12**, piano 1-2, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6,5, RC Euro 604,25;

2.3 Confini

Le unità immobiliari di piano primo e secondo sono libere su tre lati ed hanno accesso da vano scale comune a tutti i subb. che compongono il fabbricato di cui al mappale 34. Unico confinante oltre al vano scale è il sub 11 sia per primo che per secondo piano.

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.4 Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente liberi.

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 34 sub 1 (superata)

Data presentazione: 21/05/1973 - Data: 27/09/2023 - n. T288051 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

MODULARIO
E. - Cat. A. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DICARTO-LEONE 10 APRILE 1969, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAVAGLIATO Via FRANCESCO PAGLIA N°
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

SCHEDA N° 0544910
MAPP. 464 A-B.

PIANO TERRA

PROF. DITTA

PROF. DITTA: ERDI ALBERTI

CORTE COMUNE

VIA F. PAGLIA

PROF. DITTA: ERDI

PIANO PRIMO

PROF. STESSA DITTA

EUCIMA

WC

9.40

H. 3.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21.5.1973
PROT. N° 1720

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ALESSANDRO LORINI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BRESCIA
DATA 20.5.1973
Firma: Aldo Astolfi

Ultima planimetria in atti

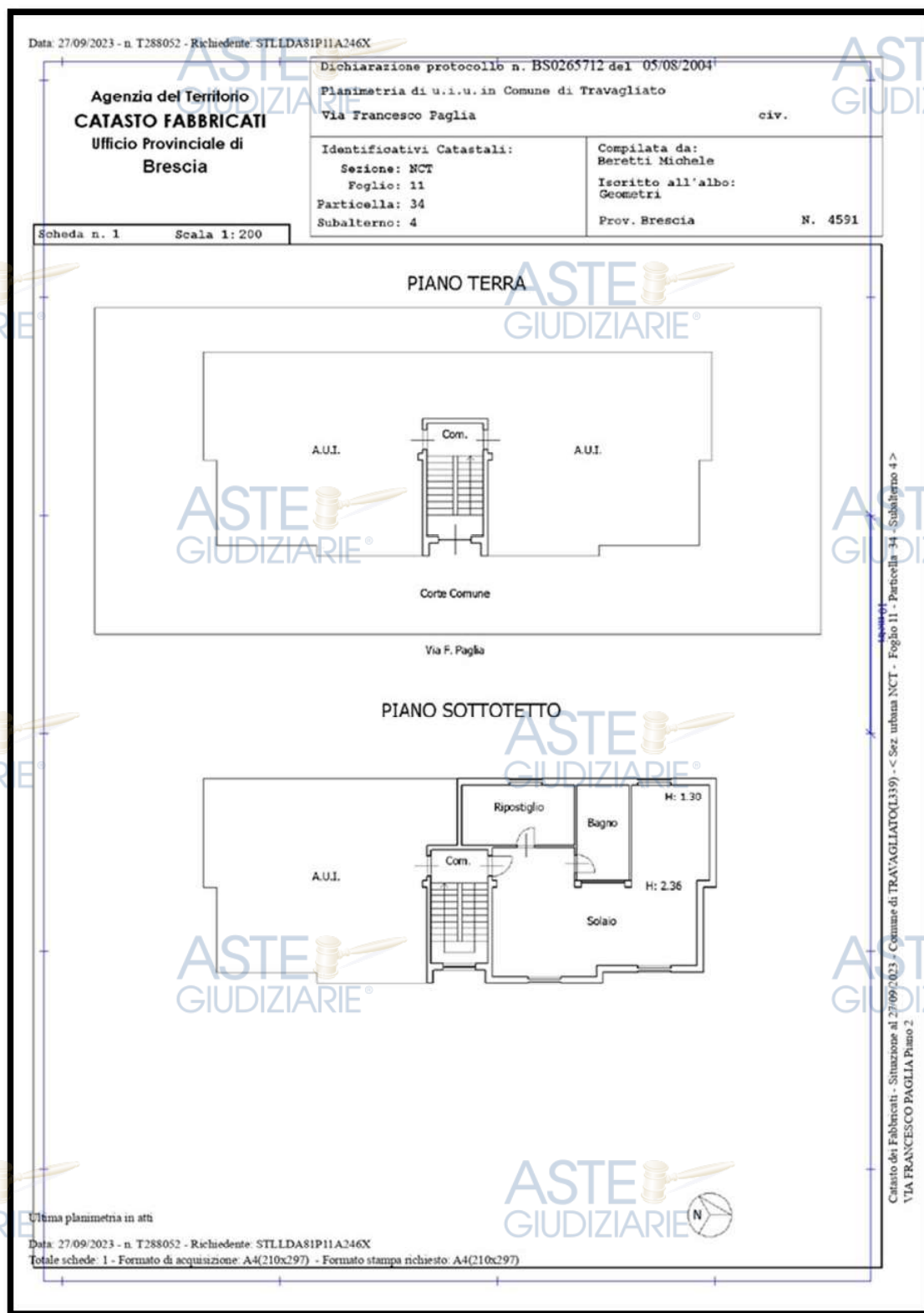
Data presentazione: 21/05/1973 - Data: 27/09/2023 - n. T288051 - Richiedente: STLLDA81P11A246X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2023 - Comune di TRAVAGLIATO (L.339) - < Sez. urbana NCT - Foglio 11 - Pannella 34 - Subalterno 1 >
VIA FRANCESCO PAGLIA Piano 1

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it PEC: aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 34 sub 4 (superata)



Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it - PEC: aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 34 sub 12

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
		Comune di Travagliato Via Francesco Paglia _____ civ. 8	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 11 Particella: 34 Subalterno: 12		Compilata da: Astolfi Aldo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 4320

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

A compass rose is located in the bottom right corner of the plan.

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it PEC: aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla verifica dei titoli edilizi messi a disposizione da parte del Comune di Travagliato:

- Licenza di Costruzione P.E. 515 del 19/11/1963 rilasciata 25/11/1963;
- Rilascio certificato di abitabilità del 4/8/1966;
- D.I.A. prot. 11261 del 2/7/2004 P.E. n. 163/2004;
- SCIA in sanatoria del 13/10/2022 prot. 23634 P.E. 158/2022;
- SCIA in sanatoria del 14/11/2024 prot. 22425 P.E. 134-SCIA/2024.

2.6 La provenienza

Provenienza: successione di apertasi in data 24.03.2020, registrata c/o Agenzia delle Entrate di Brescia in data 2.02.2023 al n. 48099 Vol. 88888 e trascritta, a Brescia, in data 2.03.2023 ai n.ri 8659/5873;

Provenienza in capo al de cuius

*atto di compravendita del 18.10.2004 nr. 38317 Repertorio Notaio ALDO GARIONI di Travagliato, trascritto, a Brescia, in data 21.10.2004 ai n.ri 54051/32617;

*atto di donazione del 18.10.2004 nr. 38318 Repertorio Notaio ALDO GARIONI di Travagliato, trascritto, a Brescia, in data 21.10.2004 ai n.ri 54056/32622.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Da indagine ipotecaria eseguita in capo al detti beni risultano gravati da:

- **ipoteca volontaria** nn. 54058/12707 del 21.10.2004 (atto del 18.10.2004 n. 38319 Repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato);

a favore:

contro: ,

somma iscritta:

somma capitale:

scadenza:

- **si rileva atto integrativo mutuo ipotecario** in data 18.09.2007 ai n.ri 50223/7453 con il quale, tra l'altro, la scadenza finale viene prorogata al 31.10.2034;

- **ipoteca volontaria** nn. 72524/18680 del 28.12.2007 (atto del 21.12.2007 n. 50144 Repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato);

a favore:

contro:

somma iscritta:

Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

somma capitale:

scadenza: :

grava anche beni del coobbligato.

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per le abitazioni di seconda fascia a valori compresi tra i 884,00 €/mq e 1.105,00 €/mq. L'indagine di mercato fatta indica valori più alti rispetto a quelli espressi dal borsino immobiliare con valori compresi tra i 1.300,00 €/mq e i 2.500,00 €/mq (quest'ultimo per immobili di pregio o nuova costruzione). Lo scrivente visto lo stato di fatto di luoghi ritiene opportuno attestarsi al valore medio del borsino immobiliare, ovvero 994,5 €/mq approssimato ai 1.200,00 €/mq ragguagliando le superfici con adeguati coefficienti.

Per quanto detto:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
Fog. 11 m. 34 Sub 12	Abitazione	98,39	1,00	98,39	1.200,00	118.068,00
	Balcone	5,78	0,25	1,44	1.200,00	1.728,00
	Sottotetto	66,57	0,35	23,30	1.200,00	27.960,00
	Terrazza	31,82	0,25	7,95	1.200,00	9.540,00
TOTALE						157.296,00

Valore totale delle proprietà in capo all'eredità giacente approssimato:
€157.000,00

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 02/12/2024

Astolfi Geom. Aldo



Geom. Aldo Astolfi

E-MAIL: aldo.astolfi@virgilio.it PEC: aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320