



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esecuzione immobiliare n.110/2024**



Giudice delegato:

**Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Creditore procedente:

**DO VALUE S.P.A.**

Viale dell'Agricoltura ,7

VERONA

C,f, 00390840239



Rappresentato dall'Avvocato:

**MARCO ORIZIO**

Piazza Loggia n.5

BRESCIA

CF: RZOMRC66D24B157Y

m.orizio@brescia.pecavvocati.it

tel.0302408170



Esecutato:

**Omissis**



Esperto incaricato.

Geom. **FERRUCCIO GUERINI**

C.f. GRNFRC49S17E967H

Tel. 030987385.cell.3404947934

Mail: [studioguerini@virgilio.it](mailto:studioguerini@virgilio.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653

Pec: [ferruccio.guerini@geopec.i](mailto:ferruccio.guerini@geopec.i)



**Date**

Nomina dell'esperto	05/07/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/07/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/10/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/11/2024

**Identificazione dei beni:**

**LOTTO unico**

A ) Comune di NUVOLENTO (Bs.) sito in via Verdi n. 5

- Porzione di fabbricato con cortile comune

Così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nuvolento (Bs.) ;

**Foglio 6 particella 85 subalterno 1; Foglio 6 particella 88 subalterno 1** , tra loro graffiati

Classamento: categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani.



**Più probabile valore in libero mercato del lotto €. 44.000,00**

A handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "G. GUERINI FERRUCCIO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "n. 2653".

Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 05/07/2024 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 18/07/2024, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 19/11/2024 l'udienza per la determinazione della vendita. Con la stessa ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali, di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie, delle mappe e delle visure aggiornate, per l'esatta individuazione del bene.

Prima comunicazione, il Custode giudiziario Dott. Guido Nunziante avvisava le parti che il giorno 07 Agosto 2024 alle ore 15, si sarebbe recato sui luoghi, unitamente al CTU per effettuare l'accesso ai beni e i necessari accertamenti.

In tale data il Custode e il CTU si recavano presso gli immobili oggetto di procedura intestata. Il sopraluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'affittuario sig. omissis.

Vengono effettuate le opportune verifiche dello stato degli immobili sulla scorta delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e i rilievi fotografici dei locali.

Alle ore 16,00 il sopraluogo terminava.

In data 05-09-2024, tramite mail, il sottoscritto chiedeva l'accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Nuvolento per verificare la conformità Urbanistica ed edilizia.

Veniva chiesto in data 28/08/24 copia dell'atto di provenienza al Notaio Corrado Defendi che veniva trasmessa digitalmente in data 04/09/24.

Inquadramento territoriale



Identificazione catastale:

Comune di Nuvolento- Catasto Fabbricati

sez. NCT- Foglio n.6-. – Particella 85 Subalterno 1

sez. NCT- Foglio n.6-. – Particella 88 Subalterno 1

tra loro graffate

**categoria A/4**, classe 2, consistenza 3 vani – dati di superficie totale 62 m2.-

- totale escluso - rendita euro mq.61

Indirizzo: Via Verdi n.5 piano: T-1



Rendita: Euro 79,02



Intestati

**Omissis**



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Localizzazione**

Comune di Nuvolento

Via Verdi

Civico n. 5

**Zona** : Centro storico

Destinazione: Residenziale

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno .

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si, ma completamente da revisionare

impianto di condizionamento : no

Impianto termico: si ma completamente da revisionare

Allaccio fognatura: si

Ascensore: no

**Dimensione:**piccola

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

**Fase del mercato immobiliare** stagnazione

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Si tratta di una porzione di fabbricato di piccole dimensioni che si eleva su due piani oltre solaio esclusivo, con corte comune antistante, alla quale si accede da via Verdi. Sulla corte comune si trova un piccolo locale esclusivo adibito a lavanderia e ripostiglio e attraverso la corte si accede all'ingresso comune del fabbricato dotato di portoncino in ferro. L'appartamento oggetto di esecuzione si eleva su due livelli. Al piano terra si trovano l'ingresso e il vano scale comuni, da cui si entra in una stanza adibita a cucina e al bagno che si trova sulla corte, in aderenza al fabbricato. Da questo locale tramite una scala interna a chiocciola si sale al piano primo in un vano adibito a camera. La camera è



dotata di una terrazza esterna che sovrasta il bagno al piano terra.

Dall'atto di compravendita del 2005 si evince che l'unità immobiliare è dotata di un solaio esclusivo sovrastante la camera che non è inserito in planimetria catastale e al quale non si è potuto accedere.

Dalla planimetria catastale si evince che, almeno fino al 1993 anno di presentazione della planimetria al Catasto, i due livelli erano collegati dalle scale comuni. Con la costruzione della scala interna a chiocciola, la camera al piano primo è accessibile solo da quella, ed è stata tamponata con muratura la porta di ingresso sul vano scale al piano primo. Anche al piano terra il vano scale è stato modificato rispetto alla planimetria del 1993 con la creazione di due porte che delimitano il corridoio di ingresso. Le scale comuni portano fino al solaio esclusivo sopra la camera.

Non è dato sapere se queste opere sono munite di autorizzazioni edilizie nè a quando risale la loro costruzione. Infatti nell'atto di compravendita del 2005 si fa riferimento alla planimetria catastale del 1993 ed è stato dichiarato genericamente che la costruzione risale a prima del 1967. Anche la richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Nuvolento ed eseguita in data 24/09/2024, non ha rinvenuto pratiche edilizie riferite al fabbricato.

In generale il fabbricato si trova in fatiscenti condizioni con la struttura del tetto in legno pericolante che causa infiltrazioni d'acqua ben visibili sui muri e sul controsoffitto in legno della sottostante camera. Anche il solaio in legno tra il piano terra e il piano primo presenta un controsoffitto in legno con evidenti segni di umidità.

Esiste un impianto di riscaldamento con un solo elemento in ghisa al piano terra, mentre la caldaia è posizionata sul terrazzo al piano terra ma non è funzionante. Il riscaldamento avviene principalmente con stufa a legna situata al piano terra. Il bagno al piano terra è completamente da revisionare. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di quadro con fusibili. I serramenti sono in legno con vetri semidoppi, taparelle esterne e inferriate in ferro, mentre il portoncino di ingresso è di tipo blindato con serratura che a volte si blocca.

Sulla corte, in prossimità dell'entrata si trova un unico locale ripostiglio e lavanderia che differisce da quello rappresentato in planimetria catastale che indica anche un ripostiglio interno.

In conclusione l'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione che contempra, fra l'altro, il rifacimento della copertura e dell'impianto idrico-sanitario.

La planimetria catastale deve essere comunque aggiornata con l'inserimento delle modifiche di cui sopra.

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### Conformità edilizia

**Non conforme**-Il fabbricato nell'atto di provenienza del 2005 è stato dichiarato costruito prima della data del 1 settembre 1967 ma la planimetria catastale risale a giugno del 1993 e mostra una situazione diversa da quella rilevata sul luogo per la presenza di una scala a chiocciola interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo e per la costruzione di due porte nel vano scale comune. Pertanto dovrà essere presentata un'istanza di sanatoria per modifiche interne come da norme del PGT che riguardano i fabbricati identificati nel PGT al n. 39 e 44 del centro

storico che si allegano.

**Conformità catastale**

Non conforme. Manca la scala interna e le porte sul vano scala.

**Conformità titolarità**

conforme

**Certificato energetico**

Si- come ricevuta allegata

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

**Immobile occupato dall'affittuario.**

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

No

**Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici**

Si

**Confini:**

Nord ; mappale 84

Ovest; mappali 86-428

Sud; corte comune-mapp.89

Est; mappali 96-93-92-91-90-100

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione NN. 70453/16001 del 6/12/2005**-Ipoteca Volontaria-a favore di Banca per La Casa S.P.A. Milano

**Trascrizione NN.26058/18222 del 12/06/2024**- Verbale di pignoramento immobili a favore di Olympia spv S.r.L.

Conegliano (Tv.)

Verifica della titolarità

- Provenienza: Atto di compravendita in data 23/11/2005 n. di rep. 39397/11009 Notaio Defendi Corrado di Brescia.

**Consistenza**

Planimetrie

**Criterio di misurazione**

Superficie esterna lorda

Superficie principale

indice mercantile

superficie commerciale

piano terra	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00
Bagno	mq. 4,00	1,00	mq. 4,00
piano primo	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00
Terrazza	mq. 5,70	0,50	mq. 2,88
Lavanderia	mq. 10,00	0,60	mq. 6,00
Solaio	mq. 20,00	0,50	mq. 10,00
Cortile comune	mq. 189,00/2	0,10	mq. 9,45
			Somma mq. 72,33

#### 4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali agibili 2; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali normali detraendo il costo della ristrutturazione valutata al 50%; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp, per lavanderia, del 50% per terrazza e solaio e del 10% per il cortile.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, del precario stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il valore di €. 610 al mq.

Listino immobiliare camera di commercio Brescia

immobili agibili 2 min €. 530,00 max €. 610,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile, normale calcolando al 50% la ristrutturazione min €. 1.100/2 max €. 1.400/2

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 610,00 max € 700,00

Superficie commerciale lorda mq. 72,33 x €/mq. 610,00 = €. 44.121,00

**Arrotondato a €. 44.000,00**



**5. Riepilogo dei valori di stima**

Comune di Nuvolento- Catasto Fabbricati

sez. NCT- Foglio n.6-. – Particella 85 Subalterno 1

sez. NCT- Foglio n.6-. – Particella 88 Subalterno 1

tra loro graffate

categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani – dati di superficie totale 62 m2.-

- totale escluso - rendita euro mq.61

Indirizzo: Via Verdi n.5 piano: T-1

Rendita:Euro 79,02



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

**€. 44.000,00** (quarantaquattromila)



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività 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, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*





**7. ALLEGATI**

- Visure catastali
- Estratto mappale N.C.T.
- Planimetria catastale N.C.E.U.
- Atto di provenienza
- Contratto di locazione
- Ricevuta APE
- Listino camera di commercio
- Comunicazione comune esito richiesta accesso agli atti.
- Norme PGT.
- Documentazione fotografica

