

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. 312/2023

Presidente: **Dott.ssa Bruno Simonetta**

RDV3 – LOTTO NR. 03

CESPITE POSTO IN COMUNE DI TRAVAGLIATO (BS)

VIA VITTORIO EMANUELE II, N. 31

Identificazione del lotto**LOTTO NR. 03**

Descrizione sintetica	Fabbricato con corte interna, costituito da due unità abitative, locali accessori e pertinenze
Ubicazione	In comune di Travagliato (BS), Via Vittorio Emanuele II n. 31 angolo Piazzale Ospedale
Identificativi catastali	Comune di TRAVAGLIATO (BS) - codice catastale L339 Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 75 Subalterno 2 Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 7,0 vani Rendita: Euro 159,07 VIA VITT. EMANUELE II n. 31 Piano T Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 75 Subalterno 4 graffato a Sez. Urb. NCT Foglio 10 Particella 76 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita: Euro 80,05 VIA MEDAGLIE D'ORO n. 31 Piano T - 1
Quota di proprietà	1/45 e 1/8
Diritto di proprietà	Piena proprietà delle quote suindicate
Divisibilità dell'immobile	Sì
Più probabile valore in libero mercato	Euro 21.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 16.000,00=
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della destinazione d'uso dei beni, della loro collocazione, della loro consistenza, del loro stato d'uso e di manutenzione, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una cessione in tempi medio/lunghi, verosimilmente limitata ai comproprietari, anche in virtù delle quote pignorate



Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia

☐ SI ☒ NO se NO vedi pagina **71**

Conformità catastale

☐ SI ☒ NO se NO vedi pagina **71**

Conformità titolarità

☒ SI ☐ NO



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ NO ☒ SI

Spese condominiali arretrate

☒ NO ☐ SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ NO ☐ SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ NO ☐ SI



Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ NO ☐ SI

Condizioni limitative

☒ NO ☐ SI





Indice

1. Inquadramento degli immobili	60
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	62
3. Audit documentale e Due Diligence	67
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	67
3.2 Rispondenza catastale	68
3.3 Verifica della titolarità	72
3.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione	73
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	74
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	74
6. Analisi estimativa	75
7. Riepilogo dei valori di stima	79



1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Beni immobili posti in comune di Travagliato (BS), Via Vittorio Emanuele II n. 31 angolo Piazzale Ospedale, al limite nord del centro storico cittadino, in fregio alla Scuola Primaria Statale, a pochi passi dal Teatro Comunale "Pietro Micheletti", prossimi alla Via San Francesco d'Assisi che permette il collegamento con la zona industriale dell'Averolda-Finiletti e con il cuore del paese ossia la Piazza Libertà.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)

¹il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.250,00
Fase del mercato immobiliare	Leggero recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Trattasi di un fabbricato con corte interna, costituito da due unità abitative, da locali accessori e pertinenze.

Il compendio è composto da diversi corpi di fabbrica ed è collocato al limite nord del centro storico travagliatese.

E' probabile che molti anni fa la porzione interessata costituisse un unico cascinale che comprendeva anche la proprietà finitima.

Nel corso degli anni il cascinale è stato frazionato e ristrutturato.

La porzione est (quella oggetto del presente rdv) è rimasta in capo ai debitori esecutati che però, attualmente, non lo occupano direttamente.

Alla proprietà si accede dalla Via Vittorio Emanuele II (già Via Medaglie d'Oro), all'altezza del civico 31.

Il lato nord del fabbricato confina con il Piazzale Ospedale ma su questo fronte non si rileva la presenza di alcuna apertura per accesso carraio e/o pedonale.

Da segnalare che l'attuale suddivisione catastale (risalente agli anni 1956 e 1966) non corrisponde affatto a quella generata dall'intervento di globale ristrutturazione del fabbricato.

Nel prosieguo del presente rdv saranno meglio specificate e trattate le difformità riscontrate, sia a livello catastale che in ordine alla situazione edilizia.

Al fine di descrivere i beni presenti in loco è opportuno (e quanto mai necessario) sapere che la suddivisione catastale agli atti è del tutto diversa e discordante con quella effettiva delle due unità abitative presenti, dei locali accessori e delle pertinenze.

In buona sostanza, i nuovi alloggi comprendono una porzione di entrambe le u.i. agli atti.

Appartamento posto al piano terra.

Dal portone di ingresso carraio e pedonale si accede al cortile comune, quindi al porticato posto in lato nord e facente parte del corpo di fabbrica principale.

In lato sud-ovest del porticato è presente un pozzo, indicato peraltro anche nelle vecchie planimetrie catastali (quelle ancor'oggi agli atti).

Dal suddetto porticato si accede quindi all'unità abitativa, internamente suddivisa in: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno e due camere da letto.

L'u.i. è attualmente occupata da un comproprietario estraneo alla presente e.i.

Appartamento posto al piano primo.

Dal suddetto porticato si accede ad un vano scala coperto che permette il raggiungimento dell'ampio loggiato posto al piano primo.

Dal predetto loggiato si raggiunge quindi la seconda unità abitativa internamente suddivisa in: corridoio, lavanderia/ripostiglio, due camere da letto, servizio igienico, doppio disimpegno

comunicante, una terza camera da letto, secondo bagno e cucina abitabile, questa realizzata nella porzione di proprietà non staggita pertanto esclusa dalla presente valutazione.

Da segnalare la presenza di un sottotetto accessibile mediante scala a mano e dal loggiato.

La sua estensione interessa la sola porzione abitativa.

L'u.i. è attualmente occupata da un comproprietario estraneo alla presente e.i.

I corpi di fabbrica accessori.

Un primo corpo accessorio è stato realizzato in lato nord-est, confinante con la pubblica Via Vittorio Emanuele II.

Si dispone su pianta rettangolare regolare e si sviluppa su un solo piano fuori terra.

Risulta collegato al fabbricato principale mediante un tratto della copertura.

In questa zona è collocato il portone di accesso alla proprietà pertanto è stata creata una sorta di androne di ingresso coperto.

Il predetto corpo è destinato a ripostiglio-deposito.

In aderenza allo stesso è stato realizzato un secondo blocco, anch'esso avente pianta rettangolare regolare, sviluppato su un solo piano fuori terra, destinato a legnaia.

In lato sud dello stesso ed in aderenza è stata realizzata una tettoia di copertura di vecchi locali di modestissima entità, un tempo destinati a pollaio, porcilaia e latrina.

L'ultimo corpo isolato è stato costruito in lato sud-ovest della proprietà.

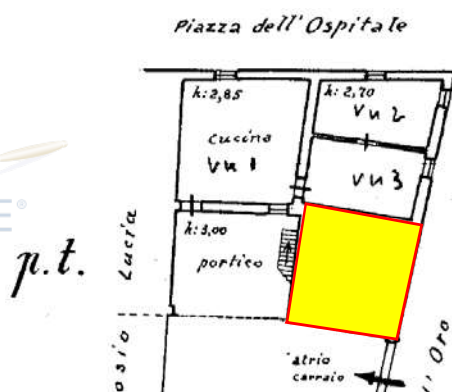
Dispone anch'esso di pianta rettangolare regolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è stato realizzato con lato ovest in aderenza al confine con la proprietà finitima.

Al suo interno si rileva la presenza di due locali cantina, un bagno ed un ripostiglio.

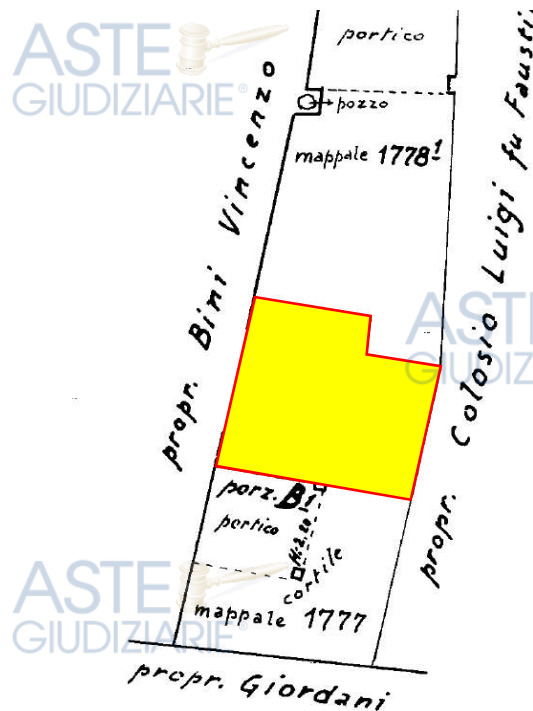
Note dell'Esperto incaricato per la stima.

In buona sostanza, per l'u.i. di cui al mappale 75/2, il pignoramento immobiliare non comprende una porzione del fabbricato principale posta in lato sud-est dello stesso, già di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (soggetto escluso dalla presente e.i.).

Tale porzione, esclusa dalla presente valutazione e dalla p.e. interessata è attualmente materializzata in loco, al piano terra da due locali (cucinino ed ex negozio con piccolo retrobottega) confinanti con la scala di collegamento al livello superiore e dalla cucina abitabile al servizio dell'unità abitativa posta al piano primo.



Per l'u.i. di cui al mappale 75/4 graffato al mappale 76, la porzione esclusa dalla presente valutazione, già di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (soggetto escluso dalla presente e.i.), è posta in lato sud-ovest, corrispondente a gran parte del corpo accessorio collocato per l'appunto in lato sud-ovest della corte visitata.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato principale:

Struttura portante: mista in c.a., laterizio e pietrame, copertura in legno, manto in tegole, solai in parte in latero cemento ed in parte in legno.

Divisori interni: laterizio forato intonacato al civile e tinteggiato.

Impianti: impianto elettrico, impianto di condizionamento dell'aria marca Daikin, unità termoautonome con caldaie murali alimentate a gas metano marca Baxi, termosifoni in acciaio, impianto idro-sanitario in parte con apparecchi sospesi in ceramica, in parte con apparecchi sanitari "tradizionali" in ceramica, rubinetteria in acciaio, termo arredi nei bagni, impianto di ricezione tv, impianto citofonico.

Finiture: rivestimento della scala in marmo, pavimenti e rivestimenti in parte in marmo, in parte in ceramica, in parte in marmette, porte interne a battente, del tipo tamburato, rivestite in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, in parte con persiane ad ante in legno ed in parte con ante interne d'oscuro e inferriate esterne.

Fabbricati accessori:

Struttura portante: in parte mista in c.a. e laterizio: fondazioni, pilastri e travi in c.a. in opera, copertura in parte in legno, manto in coppi, in parte in laterocemento, manto in tegole, murature

perimetrali in laterizio intonacato, struttura della tettoia posta in lato sud-est in legno, manto in lastre ondulate di polycarbonato, locali accessori coperti (pollaio, porcaia, ecc...) in laterizio.

Divisori interni: in laterizio forato intonacato,

Impianti: impianto elettrico, impianto idrico, per il fabbricato accessorio posto in lato sud-ovest: impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gas metano, termosifoni in acciaio, impianto sanitario con apparecchi in ceramica, rubinetteria in acciaio.

Finiture: serramenti del fabbricato accessorio posto in lato sud-ovest: in parte in metallo verniciato e vetro, in parte in alluminio e vetrocamera, ante di oscuro interne in legno, pavimenti in parte in ceramica, in parte in battuto di calcestruzzo liscio, in parte in marmette, rivestimenti interni (ove presenti) in ceramica, porte interne a battente, rivestite in legno, con vetro.

ACCESSI

La proprietà dispone di un unico accesso carraio e pedonale, diretto dalla Via Vittorio Emanuele II, all'altezza del civico 31.

CONFINI

Dell'intera proprietà, da nord ed in senso orario: Piazzale Ospedale (già Piazza dell'Ospitale), Via Vittorio Emanuele II (già Via Medaglie d'Oro), Mappali 63, 73, 71 e 72.

Rilievo delle consistenze:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| ☒ | Interno |
| ☐ | Esterno |
| ☒ | Diretto in loco |
| ☐ | Desunto graficamente da: _____ |

Note: rilievo diretto in loco in data **22/09/2023** alla presenza di un DE, del Custode e di un suo Delegato e di due agenti della Polizia Locale del Comune di Travagliato (per poter effettuare il sopralluogo di rito è stato necessario richiedere l'intervento della Forza Pubblica. Il sopralluogo è stato effettuato regolarmente).

Criterio di misurazione²

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--------------------------|
| SEL | ☒ | Superficie Esterna Lorda |
| SIL | ☐ | Superficie Interna Lorda |
| SIN | ☐ | Superficie Interna Netta |

²**SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).

**Calcolo superfici di proprietà****LOTTO NR. 03**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>		
Appartamento mappale 75/2	m ² 156,00	
Appartamento mappale 75/4	m ² 70,00	
<u>Superfici secondarie</u>		
Portico mappale 75/2	m ² 25,00	30 %
Portico mappale 75/4	m ² 42,00	30 %
Fabbricati accessori mappale 75/2	m ² 56,00	40 %
Loggia mappale 75/2	m ² 28,00	30 %
Loggia mappale 75/4	m ² 26,00	30 %
Area esclusiva mappale 75/2	m ² 160,00	5 %
Area esclusiva mappale 75/24	m ² 102,00	5 %
Superficie commerciale³	m ² 297,80	



³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrisia – CCIAA di Brescia)



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- ☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco
 1. Licenza edilizia n. 5629 p.g. – 1619 p.e. – 763 licen. Edil., rilasciata dal Sindaco del Comune di Travagliato (BS) in data 01/12/1973, a favore del Sig. [REDACTED] relativamente a lavori di restauro e trasformazione di fabbricati esistenti siti in Via Vittorio Emanuele;
 2. Richiesta di rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità depositata in data 30/05/1975 con prot. n. 2816 dal Sig. [REDACTED] relativamente all'edificio sito in Piazzale Ospedale (quello oggetto di valutazione) e per le opere di sistemazione del preesistente fabbricato, realizzate in forza di l.e. n. 763/1973;
 3. I lavori sono iniziati in data 26/11/1974 ed ultimati in data 27/03/1975;
 4. Autorizzazione edilizia n. 3698 p.e. – 137 aut., rilasciata dal Sindaco del Comune di Travagliato (BS) in data 02/05/1983 a favore dei Signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente a lavori di ristrutturazione di fabbricati accessori siti in Via Vittorio Emanuele II.

Nell'archivio comunale non è presente alcun certificato di abitabilità delle unità abitative ristrutturate ma la sola richiesta di rilascio dello stesso alla quale non ha fatto seguito alcun altro provvedimento.

- ☒ Documentazione visionata:
 1. Provvedimenti abilitativi suindicati;
 2. Elaborati grafici progettuali allegati.
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **15/11/2023**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: PGT
- ☐ Convenzione Urbanistica:
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

3.2 RISPONDERIA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

LOTTO NR. 03:

NCEU:

Sez. Urb. **NCT** Foglio **10** Particella **75** Subalterno **2**

Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 7,0 vani Rendita: Euro 159,07

Superficie Totale: 117 m² - Totale escluse aree scoperte: 112 m²

VIA VITT. EMANUELE II n. 31 Piano T

L'attuale intestazione della succitata unità immobiliare risulta essere la seguente:

██████████ - CF ██████████ - nata a ██████████ (BS) il ██████████

Diritto di: Proprietà per 1/45

██████████ - CF ██████████ - nato a ██████████ (BS) il ██████████

Diritto di: Proprietà per 44/45

Sez. Urb. **NCT** Foglio **10** Particella **75** Subalterno **4** graffato a Sez. Urb. **NCT** Foglio **10** Particella **76**

Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita: Euro 80,05

Superficie Totale: 48 m² - Totale escluse aree scoperte: 40 m²

VIA MEDAGLIE D'ORO n. 31 Piano T - 1

L'attuale intestazione della succitata unità immobiliare risulta essere la seguente:

██████████ - CF ██████████ - nata a ██████████ (BS) il ██████████

Diritto di: Proprietà per 2/16

██████████ - CF ██████████ - nata a ██████████ (BS) il ██████████

Diritto di: Proprietà per 7/16

██████████ - CF ██████████ - nato a ██████████ (BS) il ██████████

Diritto di: Proprietà per 7/16

Identificazione pregressa dei beni

In ordine all'u.i. di cui al mappale 75/2:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/2010 - UU Sede BRESCIA (BS)

Registrazione Volume 9990 n. 1423 registrato in data 25/09/2012 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]

Voltura n. 29773.1/2012 - Pratica n. BS0282743 in atti dal 11/10/2012

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0373030 in atti dal 20/09/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 134258.1/2011)

TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/05/2012 Pubblico ufficiale ALDO GARIONI Sede TRAVAGLIATO (BS)

Repertorio n. 61254 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 81

registrato in data 22/01/2013 - TESTAMENTO DI [REDACTED] Voltura n. 3280.3/2013 - Pratica n. BS0026250 in atti dal 31/01/2013

Atto del 05/11/2012 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 61956 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 25869.2/2012 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/11/2012

VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/2012 - RETTIFICA QUOTE IST.327137/12 Voltura n. 35855.1/2012 - Pratica n. BS0342650 in atti dal 07/12/2012

Atto del 29/04/2015 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 66588 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 15884 registrato in data 04/05/2015 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10222.1/2015 - Pratica n. BS0113480 in atti dal 14/05/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 06/10/2017 Pratica n. BS0212722 in atti dal 06/10/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58049.1/2017)

TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/07/2018 Pubblico ufficiale ALDO GARIONI Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 72748 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 798 registrato in data 01/10/2018 - TESTAMENTO DI [REDACTED] Voltura n. 20086.2/2018 - Pratica n. BS0189828 in atti dal 19/10/2018

In ordine all'u.i. di cui al mappale 75/4 graffata al mappale 76:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/06/1979 - UR Sede BRESCIA (BS)

Registrazione Volume 2541 n. 45 registrato in data 10/12/1999 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 6220.1/2000 - Pratica n. 377822 in atti dal 21/10/2002

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/02/2010 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 1423 registrato in data 25/09/2012 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 29773.2/2012 - Pratica n. BS0282743 in atti dal 11/10/2012

TESTAMENTO OLOGRAFO del 29/05/2012 Pubblico ufficiale ALDO GARIONI Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 61254 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 81 registrato in data

22/01/2013 - TESTAMENTO DI [REDACTED] Voltura n. 3280.2/2013 - Pratica n. BS0026250 in atti dal 31/01/2013

Atto del 05/11/2012 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 61956 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 25869.1/2012 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/11/2012

VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/2012 - RETTIFICA QUOTE IST.327137/12 Voltura n. 35855.1/2012 - Pratica n. BS0342650 in atti dal 07/12/2012

Atto del 29/04/2015 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 66588 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 15884 registrato in data 04/05/2015 - COMPRAVENDITA Voltura n. 10222.2/2015 - Pratica n. BS0113480 in atti dal 14/05/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 06/10/2017 Pratica n. BS0212723 in atti dal 06/10/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58050.1/2017)

TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/07/2018 Pubblico ufficiale ALDO GARIONI Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 72748 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 798 registrato in data 01/10/2018 - TESTAMENTO DI [REDACTED] Voltura n. 20086.1/2018 - Pratica n. BS0189828 in atti dal 19/10/2018

Elenco documentazione visionata:

1. Visura attuale per soggetto;
2. Planimetrie catastali NCEU.

Data verifica catastale: **06/12/2023**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto **geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente ai beni di cui al lotto **03**, oggetto della esecuzione immobiliare n. **312/2023**, con la presente

DICHIARA

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa al titolo abilitativo edilizio visionato.

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i.

A tal proposito si segnala quanto segue:

In ordine alla situazione edilizio-urbanistica:

Difficoltà "pesanti" riscontrate tra lo stato di fatto e le indicazioni degli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti rilasciati.

Fabbricato principale:

Piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella tavola 3 allegata alla licenza edilizia n. 763/73;

Piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella tavola 3 allegata alla licenza edilizia n. 763/73.

Fabbricati accessori: difficoltà rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 763/73 ed all'autorizzazione edilizia n. 137/83: diversa consistenza e distribuzione interna dei due corpi posti in lato est ed ovest; per il corpo posto in lato est non è stato realizzato il solaio intermedio indicato nella tavola di progetto ed è stata ampliata la porzione sud; per la tettoia posta in lato sud-est non risulta alcuna indicazione negli elaborati progettuali; per il corpo accessorio posto in lato ovest, si evidenzia che negli elaborati progettuali è indicato come portico e porcile mentre, di fatto, si tratta di due cantine con annesso servizio igienico.

In ordine alla situazione catastale:

Difficoltà "pesanti" riscontrate in loco tant'è che lo stato di fatto non rispecchia quello rappresentato dalle due planimetrie catastali agli atti.

Inoltre dovrà essere predisposto preventivo tipo mappale NCTR per corretto inserimento in mappa dei fabbricati.

Le "nuove" unità abitative comprendono una porzione del mappale 75/2 ed una porzione del mappale 75/4 graffiato al mappale 76.

Le "vecchie" schede, verosimilmente derivanti da una divisione, prevedevano una divisione verticale del fabbricato mentre l'intervento di strutturazione ha generato due unità abitative sviluppate in orizzontale, una per ciascun piano.

La loro suddivisione interna è oltretutto completamente diversa rispetto alle indicazioni planimetriche agli atti.

Anche i fabbricati accessori dispongono di consistenza e di pianta diversa da quella rappresentata dalle schede.

Inoltre, come già accennato nel capitolo della descrizione dei cespiti, che due porzioni della proprietà visitata risultano escluse dal pignoramento e quindi dalla presente valutazione.

Si tratta dell'ex negozio con cucinino al piano terra del fabbricato principale nonché della cucina dell'alloggio realizzato al piano primo.

Dovrà essere esclusa inoltre la maggior consistenza di un corpo accessorio posto in lato sud-ovest della corte.

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

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in

sanatoria con un costo presunto pari ad € 20.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche + opere di ripristino)

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

I debitori eseguiti sono divenuti proprietari della proprietà staggite in forza dei seguenti titoli:

- Il Sig. [REDACTED] era proprietario in forza di successione in morte della Signora [REDACTED] deceduta a [REDACTED] (BS) il [REDACTED] denuncia presentata presso l'UdR di Chiari (BS) in data 04/12/1966 ed ivi registrata al n. 85 vol. 279, trascritta a Brescia il 04/09/1967 ai n.ri 15255/10655;
- Nonché in forza di divisione autenticata dal Notaio Ambrosione Mario di Travagliato del 02/12/1965, n. 35160 di rep., depositata agli atti del medesimo Notaio in pari data ai rep. n. 35161/6627, trascritta a Brescia il 17/12/1965 ai n.ri 21156/15241;
- Il Sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] ed in forza della denuncia di successione registrata a Brescia al n. 11 vol. 1707 anno 1981, trascritta a Brescia il 18/02/1981 ai n.ri 3955/3063, il mappale 1778/2 del foglio 26 NCEU di Travagliato veniva devoluto per legge ai nove fratelli in parti uguali: Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- In forza di successione del Sig. [REDACTED] registrata a Brescia 2 al n. 45 vol. 2541 il 07/12/1999 (integrativa della precedente denuncia suindicata), trascritta a Brescia il 09/09/2005 ai n.ri 49937/30588, i mappali 1778/4-3790 (graffati) del foglio 26 NCEU di Travagliato venivano devoluti per legge ai nove fratelli in parti uguali: Sigg.ri [REDACTED]

- Con atto autenticato dal Notaio Ambrosione Mario di Brescia del 02/02/1981 rep. n. 56034, registrato a Brescia in data 18/02/1981, trascritto a Brescia il 25/02/1981 ai n.ri 4611/3521, i Signori [REDACTED] cedevano ai propri fratelli [REDACTED] la quota indivisa di 3/9 relativa al fabbricato sito in Travagliato (BS), censito al mappale 1778/2 del foglio 26 NCEU;
- In forza della successione della Sig.ra [REDACTED] deceduta in data 25/03/1992, denuncia registrata a Treviglio (BG) al n. 515 vol. 1999 in data 07/12/1999, trascritta a Brescia in data 02/01/2001 ai n.ri 178/152, la quota di 8/45 della proprietà spettante alla de-cuius relativamente al mappale 1778/2 del foglio 26 NCEU e la quota di 1/9 della proprietà spettante alla de-cuius relativamente ai mappali 1778/4-3790 (graffati) del foglio 26 NCEU di Travagliato venivano devolute per legge agli otto fratelli Sigg.ri [REDACTED]

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli | ☐ Oneri |
| ☐ Pesi | ☐ Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione dei titoli di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture, cavi, ecc..) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.

3.4 STATO DEL POSSESSO DEI BENI ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- ☐ Libero
- ☐ Occupato dagli esecutati quale loro residenza principale;
- ☒ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- ☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo

Dalla nota dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provincia di Brescia – Ufficio Territoriale di Brescia, ricevuta in data 12/10/2023 con prot. rif. 253920/2023 si evince che, in merito all'istanza avanzata dallo scrivente, non risultano registrati, a nome degli esecutati e relativamente agli immobili pignorati, contratti di locazione e/o comodato e/o preliminari di compravendita presso gli Uffici di competenza dell'AdE – DP di Brescia.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

(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.)

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

La proprietà staggita non è parte di un condominio formalmente costituito.

All'esterno del fabbricato non è presente alcuna targa di indicazione dell'Amministratore.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

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

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarili di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, la proprietà staggita risulta gravata dalle seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- **ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26/06/2018 ai n.ri 28184/4659**

in forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Brescia del 06/06/2018 rep. n. 887/2018

a favore della società Zugno Daniele e Ugo S.n.c., con sede in Travagliato (BS) – CF 01152510176

contro i Signori [REDACTED]

somma iscritta € 270.000,00

somma capitale € 200.000,00

gravante tutti i beni immobili siti in Travagliato (BS), oggetto della procedura esecutiva (compresi quelli indicati al Lotto 03)

- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 30/06/2023 ai n.ri 29233/20353**

in forza di atto esecutivo del Tribunale di Brescia rep. n. 5821/2023, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/06/2023

a favore del creditore precedente società Zugno Daniele e Ugo S.n.c., con sede in Travagliato (BS) – CF 01152510176

contro i debitori esecutati Signori [REDACTED]

gravante tutti i beni immobili siti in Travagliato (BS), oggetto della procedura esecutiva (compresi quelli indicati al Lotto 03).

6. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- ☒ Metodo del confronto
 - ☒ MCA con nr. 2 comparabili
 - ☐ Sistema di Stima
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato “METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO”.

In considerazione delle difformità catastali ed edilizie rilevate dal Valutatore, dovendo attribuire un valore commerciale alle u.i. così come attualmente catastalmente identificate, si è proceduto:

- a) alla determinazione della superficie commerciale delle due u.i. agli atti (totalmente diverse da quelle effettivamente presenti in loco);
- b) alla determinazione della superficie commerciale delle u.i. facenti parte del medesimo complesso immobiliare ma non oggetto di pignoramento (porzione di fabbricato accessorio posto in lato ovest del mappale 76 e cucina al P1);
- c) a fronte delle superfici commerciali determinate, è stato possibile determinare l'incidenza percentuale delle varie porzioni (ossia le due u.i. staggite e quelle escluse dal pignoramento);
- d) in considerazione della percentuale di incidenza determinata con il criterio suindicato e della quota di proprietà pignorata (diversa per ognuna delle due u.i. staggite), è stato quantificato il valore di mercato della sola quota oggetto di pignoramento;
- e) al valore commerciale determinato sono state sottratte le quote delle decurtazioni dovute alle spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica delle stesse nonché al deprezzamento dovuto alla procedura concorsuale.

TABELLA DATI IMMOBILIARI

312/2023

data della stima

12/12/2023

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta		***
Trascrizione	nn. data				
Comune		TRAVAGLIATO (BS)			
Indirizzo		Via Moretto	Via Vittorio Emanuele II		Via Mulini
Zona		Centrale	Centrale		Periferica
Destinazione		Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento		Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato		Usato
Prezzo d'offerta (euro)		€ 219.000,00	€ 175.000,00		
Trattativa		8,68%	8,57%		
Prezzo contrattato (euro)		€ 200.000,00	€ 160.000,00		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0		0
Superficie principale (mq)		111,00	130,00		251,00
Superfici secondarie					
Portico	30%				67,00
Fabb. acc.	40%				104,00
Loggia	30%				54,00
Soffitta	30%				
Autorimessa	50%				
Area esterna	5%				262,00
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore	Equiv alente		Buono
	Interno	Migliore	Equiv alente		Buono
Superficie commerciale		111,00	130,00	0,00	342,00

ASSUNZIONI 312/2023

Criterio di misurazione	SEL
s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-1,00%
l= livello di piano	1,0%
Livello di Prezzo €/mq	1.200,00 €
Prezzo area esterna	5% = 60,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.500,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i.

TABELLA PREZZI MARGINALI 312/2023

Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile
Prezzo	€	200.000,00	€ 160.000,00	
Data (mesi)	-1,00% €	166,67	€ 133,33	
Livello di piano	1,00% €	2.000,00	€ 1.600,00	
area	€	-	€ -	
fabbricato	€	200.000,00	€ 160.000,00	
P sup.	€	1.801,80	€ 1.230,77	
Superficie principale (mq)	€	1.230,77	€ 1.230,77	
Portico	30% €	369,23	€ 369,23	
Fabb. acc.	40% €	492,31	€ 492,31	
Loggia	30% €	369,23	€ 369,23	
Soffitta	30% €	369,23	€ 369,23	
Autorimessa	50% €	615,38	€ 615,38	
Area esterna	5% €	61,54	€ 61,54	
Impianto 1				
Impianto 2				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	4.933,00	€ 4.933,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€	44.401,00	€ 44.401,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI 312/2023

Data (mesi)	€	-	€ -	
Livello di piano	€	-	€ -	
Superficie principale (mq)	€	172.307,69	€ 148.923,08	
Portico	€	24.738,46	€ 24.738,46	
Fabb. acc.	€	51.200,00	€ 51.200,00	
Loggia	€	19.938,46	€ 19.938,46	
Soffitta	€	-	€ -	
Autorimessa	€	-	€ -	
Superficie esterna (mq)	€	16.123,08	€ 16.123,08	
Impianto				
Impianto				
Stato di manutenzione edificio (€)	€	4.933,00	€ -	
Stato di manutenzione interna (€)	€	44.401,00	€ -	
Prezzo corretto	€	434.973,69	€ 420.923,08	
Peso comparabile (%)		50%	50%	

VALORE DELL'IMMOBILE 428.000,00 euro

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
1.251,46 Euro/mq.	4,29%	3,34%

Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE				SUPERCIE COMMERCIALE	INCIDENZA	
FG.	MAPP.	SUB.	PRINCIPALE	PORTICO	LOGGIA	FABB. ACC.			AREA ESCLUSIVA
				30%	30%	40%	5%		
NCT/10	75	2	156,00	25,00	28,00	56,00	160,00	202,30	59%
	75	4							
NCT/10			70,00	42,00	26,00		102,00	95,50	28%
	76								
U.I. FACENTI PARTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE MA ESCLUSE DALLA VALUTAZIONE (NON SOGGETTE A PIGNORAMENTO)			25,00			48,00		44,20	13%
TOTALI			251	67	54	104	262	342,00	100%
LOTTO	ESTREMI CATASTALI		INCIDENZA			QUOTA PIGNORATA		VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.						
	NCT/10	75	2	59%			1/45	€	6.000,00
03		75	4						
	NCT/10			28%			1/8	€	15.000,00
		76							
VALORE DI MERCATO								€	21.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE COMMERCIALE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica (quota pignorata)	-€	1.000,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	-€	4.200,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 16.000,00

7. Riepilogo dei valori di stima

Il valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo e gravame.

LOTTO 03

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

€ 21.000,00 (Euro ventunomila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 16.000,00 (Euro sedicimila/00)