



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile – Fallimentare – Procedure Concorsuali - Esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Es. Imm. nr. 330/2022

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Il CTU

Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

Villaggio Pedersoli n° 6a Breno BS

Tel. 335 6819796

pietro.giovanni.mazzoli@geopec.it

Collegio Geometri di Brescia n° 4949

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. VII n° 193

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date di Riferimento

Nomina dell'esperto

25 maggio 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

06 giugno 2023

Data dell'Udienza

11 novembre 2023

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili dell'esecutato.

Più precisamente dopo aver convocato l'esecutato, è stato eseguito il sopralluogo in data **08/07/2023**.

Trattasi di unico bene situato in Comune di Civate Camuno (BS): Via Sicula civico nr. 14 costituente porzione di un fabbricato residenziale con annessa corte comune, quindi costituente un unico lotto.

IMMOBILE IN COMUNE DI CIVDATE CAMUNO (BS) FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 13.

Descrizione sommaria:

Trattasi di porzione di un fabbricato disposto su tre piani, costituito da cinque locali (al piano secondo), solaio esclusivo al piano sottotetto, scala in comune con altre unità immobiliari sui tre piani, sito nella zona periferica dell'abitato di Civate Camuno, zona ove trovano ubicazione altri fabbricati a destinazione residenziale ed artigianale. Nel particolare l'accesso all'immobile avviene direttamente da via Sicula mediante la corte comune.

Ubicazione:

Comune: CIVDATE CAMUNO Via SICULA NR. 14

Zona: Zona periferica del Comune di Civate Camuno inserita in un contesto residenziale / Artigianale completamente priva di attività commerciali ma dotata di tutti i servizi essenziali.



Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area destinata ad "B2 – AMBITI RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO".



Tipologia edilizia degli immobili:

Porzione di fabbricato isolato.

Tipologia utilizzo unità immobiliari:

Porzione fabbricato a destinazione residenziale.

Identificativi catastali:

Gli immobili confinano:

Nord particella 632 / 633
Sud particella 1800
Est Via Siculo
Ovest particella 3892 /3293

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 1) Comune di Civate Camuno sezione urbana /// foglio 3 particella 2027 sub. 13 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,0 vani Rendita euro 154,94;

Quota di proprietà:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/06/1970 codice fiscale OMISSIS.

Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1. Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti visionati ed acquisiti in Comune di Civate Camuno.

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune si sono reperite due pratiche edilizie che riguardano l'immobile ma non la particella in esame, pertanto si può confermare che:

- L'immobile è stato edificato ante 1967;

Titoli autorizzativi esaminati non riguardanti la particella in oggetto

- Concessione Gratuita in sanatoria nr. 96 del 06.07.1987 relativa a costruzione attigua;
- Concessione Edilizia con contributo nr. 34/91 prot. 1042 del 04.06.1991 relativa ad opere al piano terra e primo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La conformità dei titoli abilitativi edilizi, in quanto fabbricato edificato ante 1967, e per la parte in esame mai stato oggetto di interventi successivi.

Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

SCRITTURA PRIVATA IN DATA 30 NOVEMBRE 1992 REP.81065/13681 NOTAIO PASSARI IN BRENO, TRASCRITTA A BRENO IL 29 DICEMBRE 1992 AI NR. 6123/5149 CON LA QUALE LA DITTA OMISSIS ACQUIRÌ LA PROPRIETÀ DI 1/1 DEL BENE CENSITO CON LA PARTICELLA FG. 5 NR. 2027 SUB. 4 IN COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO.

(Quota di proprietà 1/1 Esecutato)

Gravami

ISCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRENO DEL 18.10.2006 AI NR. 8642/1303 PER IPOTECA VOLONTARIA - ATTO NOTAIO FRANCESCO PASSARI DI BRENO DEL 22.09.2006 REPERTORIO NR. 139594/25857 PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 100.000,00 A FAVORE DI BANCA VALLECAMONICA S.P.A. - BRENO - CODICE FISCALE 00283770170 SULL'IMMOBILE CENSITO AL COMUNE DI CIVIDATE FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 13;

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRENO DEL 27.02.2008 AI NR. 1443/1055 PER ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CAUTELATIVO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 13.02.2008 REPERTORIO NR. 1417 A FAVORE DI OMISSIS - CODICE FISCALE OMISSIS SULL'IMMOBILE CENSITO AL COMUNE DI CIVIDATE FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 13;

TRASCRIZIONE CONSERVATORIA DI BRENO DEL 28.07.2022 AI NR. 5201/4127 PER ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA DEL 30.06.2022 REPERTORIO NR. 571 A FAVORE DI MAIOR SPV S.R.L. DI CONEGLAINO (TV) - CODICE FISCALE 04951650268 SULL'IMMOBILE CENSITO AL COMUNE DI CIVIDATE FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 13;

Riepilogo Controllo documentale

Sugli immobili è stata accertata la Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà dell'esecutato.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

L'immobile risulta utilizzato come residenza dell'esecutato e, se pur non avendo rilevato le certificazioni impiantistiche, pare idoneo all'uso.

Non vi sono spese condominiali arretrate e non ne risultano formalmente delle future.

Non esistono Servitù di passaggio sulla corte;

Non esistono Vincoli edificatori, di destinazione d'uso e condizioni limitative all'utilizzo dei beni

Si è rilevato durante il sopralluogo che l'esecutato ospita un'anziana parente non autosufficiente

Accertamenti - indagini

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Breno atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Civate Camuno atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.

Particella 2027 sub. 13

PASSAGGI CATASTALI

La particella 2027 sub. 13 ha subito le seguenti vicende circolatorie catastali:

- PARTICELLA 2027 SUB. 4 FOGLIO 5 Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- PARTICELLA 2027 SUB. 4 FOGLIO 5 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 07/08/1992 in atti dal 19/02/1999 FRAZ. E FUSIONE - PIANO STR.98/99 (n. 9977.1/1992) IMMOBILE ORIGINARIO FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 4;
- VARIAZIONE del 07/05/2015 Pratica n. BS0106372 in atti dal 07/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 45854.1/2015) IMMOBILE ORIGINARIO FOGLIO 5 PARTICELLA 2027 SUB. 13;
- VARIAZIONE del 26/11/2020 Pratica n. BS0143147 in atti dal 26/11/2020 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 50098.1/2020) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/11/2020, prot. n. BS0143147 FOGLIO 3 PARTICELLA 2027 SUB. 13

ATTI NOTARILI

SCRITTURA PRIVATA del 14/05/1980 Pubblico ufficiale ELIGIO CONTI (BS) Repertorio n. 5010 - UR Sede BRENO (BS) Registrazione n. 1796 registrato in data 02/06/1980 -COMPRAVENDITA Voltura n. 848/1981 in atti dal 29/09/1989

SCRITTURA PRIVATA del 30/11/1983 Pubblico ufficiale ELIGIO CONTI (BS) Repertorio n. 11594 - UR Sede BRENO (BS) Registrazione n. 9083 registrato in data 14/12/1983 -COMPRAVENDITA Voltura n. 1159/1984 in atti dal 29/09/1989

SCRITTURA PRIVATA del 28/01/1991 Pubblico ufficiale NOTAIO GHIDONI (BS) Repertorio n. 26757 - UR Sede BRENO (BS) Registrazione n. 146 registrato in data 18.02.1991 -COMPRAVENDITA Voltura n. 3455.1/1999 in atti dal 19/02/1999

IMU

Deliberazione C.C. n. 7 DEL 01.06.2022 per determinazione aliquote (altri immobili pari al 7,6 per mille).

PARTICELLA FOGLIO 3 NR. 2027 SUB. 13

Descrizione:

Porzione di fabbricato che occupa parte del secondo piano e del sottotetto costituita da quattro locali oltre servizio igienico (abitazione) e un locale (sottotetto) con pareti esterne ed interne realizzate in laterizio intonacate esternamente al civile.

Gli impianti elettrico ed idraulico presenti sono del tipo sottotraccia, funzionanti ed adeguati anche se non si è reperito alcuna certificazione pertanto si ritengono non conformi agli standard previsti dalla normativa attuale.

L'ingresso alla unità avviene da una scala comune con accesso dal piano terra, con pavimentazione in graniglia in mediocre stato conservativo, datata. Si rileva inoltre sulle pareti di parte del vano scala la presenza di infiltrazioni di umidità che denotano una scarsa impermeabilizzazione del tratto a contatto con il terreno.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di media qualità anche se ben conservate, i serramenti sono in legno con vetrocamera di limitato spessore. L'unità presenta una classe energetica estremamente bassa ma priva della necessaria Certificazione Energetica che ne attesti la categoria.

Il riscaldamento è garantito da una caldaia esclusiva posta nel locale sottotetto, al quale si accede da una ripida scaletta in ferro. Il locale sottotetto presenta pareti non intonacate, pavimento al rustico in cemento copertura con orditura in legno e sovrastante strato di tegole senza alcun tipo di isolamento, con altezza massima di mt. 1.50.

Completa l'unità una corte esterna in comune (delimitata da muretto in calcestruzzo e ringhiera sul lato strada).

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** 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." "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** 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." 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.

LOTTO UNICO

Superficie Lorda di Pavimento locali mq. 203,99

Superficie ragguagliata mq. 135,63

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 350,00

Valore lotto in vendita libera euro 47.500,00

Valore lotto in vendita forzata euro 45.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

