

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N° 434/2024

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Viale Altiero Spinelli n. 30

00157 - ROMA

C.F. e iscr. R.I. di Verona n. 09339391006

Rappresentato da

Avv. Matteo Rossi

Studio Rossi e Associati

Corso G. Matteotti n. 1

20121 MILANO

02/7607901

studio@rossieassociati.net

matteo.rossi@milano.pecavvocati.it

Esecutato

25065 Lumezzane (BS)

25065 Lumezzane (BS)

C.F. [REDACTED]

Ing. Marcella Dalgrosso

Via Lucio Riccobelli n. 54

25123 Brescia

cell 329 4729886

mail mdalgrosso2008@gmail.com

pec marcella.dalgrosso@ingpec.it

iscrizione albo dei CTU n. 237

iscrizione Albo Ingegneri n. 2360

Custode giudiziario

**Dott. Costanzo Tita Sanvitale Simonetta
Studio Tita**

Via Vittorio Emanuele II n. 1

25122 – BRESCIA

Tel. 030 47235

c.tita@titanapoli.it

costanzo.tita@odcebrescia.it

Date

nomina dell'esperto 15-01-2025

conferimento incarico di stima e giuramento 29-01-2025

accesso all'appartamento, verifiche e misurazioni 25-02-2025

accesso alla soffitta, verifiche e misurazioni 25-03-2025

Accesso atti ufficio tecnico 11-03-2025

data della consegna del rapporto di valutazione 04-04-2025

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento con porzione di soffitta

Ubicazione: Comune di Lumezzane (BS), Via Giovanni Pascoli n. 45

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Lumezzane:

Foglio 15, particella 376 - sub. 25, cat. A3, cons. 5,0 vani, Via Giovanni Pascoli n. 45 Piano terzo – abitazione (piano effettivo dall'ingresso della scala di accesso: quarto)

Piano quinto – porzione di soffitta con accesso da via Giuseppe Verginella n. 30

(piano effettivo dall'ingresso della scala di accesso: quarto)

Quota di proprietà

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni
██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Diritto di proprietà

██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni
██████████ - proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 80.000,00

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

€ 64.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il bene oggetto della presente stima non ha particolari problemi in relazione all'appetibilità dal punto di vista commerciale.

Adut documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO

Conformità catastale NO

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato SI

Spese condominiali arretrate SI (pari a € 120,00)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LUMEZZANE(BS)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2005 - Registro Particolare 5581 Registro Generale 24099

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 21939/8631 del 02/05/2005

SOGGETTO DEBITORE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 14/11/2024 - Registro Particolare 35534 Registro Generale 51070

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO BRESCIA - UNEP Repertorio 8947 del 26/10/2024

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini

In data 15-01-2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Dott. Davide Foppa Vicenzini emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

In data 29-01-2025 la sottoscritta Ing. Marcella Dalgrosso, nata a Gavardo (BS) il 02/07/1963 residente a Brescia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°2360 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 237, formulava il giuramento di rito.

In data 25.02.2025 alla presenza del custode è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile situato in comune di Lumezzane (BS), Via Giovanni Pascoli, n. 45.

In tale data è stato possibile accedere all'appartamento in presenza del comproprietario che occupa l'appartamento.

Durante il sopralluogo è emerso che la porzione di soffitta utilizzata non corrisponde alle risultanze catastali.

Dagli accertamenti presso l'amministratore condominiale è risultato uno scambio delle porzioni di soffitte tra gli abitanti del condominio.

In data 25.03.2025 è stato possibile accedere alla soffitta ed effettuare il sopralluogo in presenza della sig.ra [REDACTED] che, a causa di uno scambio, la occupa.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono state acquisite la planimetria catastale, la visura catastale, l'estratto mappa e l'ispezione ipotecaria ed è stata verificata la presenza di eventuali contratti di affitto.

Presso l'Amministratore di condominio è stata verificata la presenza di saldi passivi.

Presso gli uffici tecnici del comune di Lumezzane è stata effettuata l'istanza di accesso agli atti ed è stata visionata la documentazione relativa ai titoli edilizi interessanti l'immobile.

2. Inquadramento dell'immobile

L'immobile, oggetto della presente valutazione, è ubicato nel comune di Lumezzane (BS) in Via Giovanni Pascoli n. 45.

Si tratta di un appartamento posto al terzo piano all'interno di un condominio denominato 'Margherita' nella frazione PIEVE del i una palazzina di composta da 29 unità abitative, 9 negozi e 15 autorimesse.

Il condominio ha due accessi: in via Giovanni Pascoli n. 45 dal quale si accede all'appartamento che dalla quota di tale accesso risulta al piano quarto ed un accesso in via Giuseppe Verginella n. 30 dal quale si accede alla porzione di soffitta.

La zona è dotata di una buona rete di infrastrutture pubbliche e private.

3. Eventuale suddivisione in lotti

Dalla analisi dell'immobile è emersa la non convenienza della suddivisione in più lotti di vendita.

LOTTO UNICO

4. Sommaria descrizione del bene

La palazzina è stata realizzata negli anni 1963-1964.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal vano scale con accesso da via Giovanni Pascoli n. 45.

L'appartamento è posto al quarto piano effettivo ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno finestrato.

Il soggiorno ed una delle camere affacciano su un balcone esposto a est, la seconda camera affaccia su un balcone ad angolo esposto a est ed a nord.

L'appartamento risulta abitabile, i serramenti in PVC sono stati sostituiti recentemente mentre l'impiantistica è datata.

Le pavimentazioni in graniglia risultano ben conservate, mentre è necessario un rifacimento delle pavimentazioni dei balconi.

E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

All'interno dell'appartamento sono state fatte le seguenti modifiche rispetto al progetto originale:

- è stato creato un unico ambiente demolendo la parete tra tinello e cucina
- è stato ampliato il bagno con riduzione del corridoio
- è stato creato un piccolo corridoio nella prima camera per dare accesso indipendente alle due camere

Tale intervento non risulta essere stato autorizzato e nemmeno accatastato.

Valutata l'entità e la tipologia delle difformità si stima in circa € 7.000,00 l'importo delle spese tecniche e sanzioni necessarie a sanare tali difformità.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi.

Destinazione	Sup. lorda		Sup. commerciale
Residenza	85 mq	100 %	85 mq
Locali accessori	16 mq	35%	5,60 mq
balcone	16 mq	35%	5,60 mq
96,20 mq – superficie commerciale residenza			

5. Stato di possesso del bene

Gli immobili ed i mappali sono intestati a:

██████████ nato a Marineo (PA) il 16/04/1961 – C.F. ██████████

proprietà ½ in regime di comunione dei beni

██████████ nata a Marineo (PA) il 15/04/1968 – C.F. ██████████

proprietà ½ in regime di comunione dei beni

In forza:

ATTO DI COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 21938/8630 del 02/05/2005

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2005 - Registro Particolare 14390 Registro Generale 24098

6. Esistenza di formalità, vincolo o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate non è risultata l'esistenza di contratti di affitto.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore condominiale risulta che l'entità del credito vantato dal condominio al 26-02-2025 ammonta a € 120,00.

7. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato ad uso condominiale è stato autorizzato con licenza edilizia del 22-12-1962 n. 1455. L'edificio viene realizzato negli anni 1963-1964.

Nel 2002, con DIA n. 2963 del 31-01-2002, viene effettuato il rifacimento del manto di copertura con pannelli in alluminio coibentato previo smaltimento delle lastre in cemento-amianto.

Tali lavori vengono terminati il 10-05-2002.

Agli atti non è stata reperita la certificazione di agibilità essendo stato l'edificio realizzato prima del 01-09-1967 (ante '67)

8. Analisi estimativa

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili tenendo in considerazione le proprietà intrinseche del bene stesso ricavati dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo II semestre 2024 per il comune di Lumezzane zona semicentrale – Pieve codice di zona C1 microzona catastale 1).

Considerata la condizione dell'immobile, le finiture ed il contesto in cui è inserito per calcolare il valore unitario di stima dell'abitazione viene utilizzato il valore di € 900,00 (calibrato tra il valore max. pari a € 1.200 ed il valore min. pari a € 900,00 max. riferito ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale).

Considerando che per ripristinare la conformità edilizia e catastale sarà necessario depositare una pratica edilizia per sanare le opere interne eseguite senza autorizzazione ed aggiornare la planimetria catastale dal valore stimato verrà decurtata la cifra di 7.000,00 €.

Al valore di mercato dell'immobile viene applicata una decurtazione del 20% che tiene conto che verrà effettuata una vendita forzata.

La valutazione si può così riassumere:

Sup. commerciale residenza: 96,20 mq x 900,00 =	86.580,00 €.
Decurtazione difformità edilizie e catastali	7.000,00 €
Complessivamente	79.580,00 €
Arrotondando	80.000,00 €

Valutazione dell'immobile per vendita forzata:

80.000,00 € x 0,80 = **64.000,00 (sessantaquattromila/00)**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di canone locativo dell'abitazione, si assumono come parametri quelli forniti dalla banca dati della Agenzia delle entrate (periodo II semestre 2024 per il comune di Lumezzane zona semicentrale – Pieve codice di zona C1 microzona catastale 1).



Considerata la condizione dell'immobile le finiture ed il contesto in cui è inserito viene utilizzato come valore unitario di stima il valore pari a **3,60 € /mq** x mese (valore min. 3,60 valore max. € 4,70) riferito ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale.

Con questi parametri si stima un canone di locazione annuo è pari a **€ 4.200,00**.



Il Perito

Ing. Marcella Dalgrosso

(Documento firmato digitalmente)



Brescia, 04 aprile 2025

Documentazione allegata

1. Immagini fotografiche
2. Visura catastale
3. Estratto mappa
4. Planimetrie catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Planimetria situazione attuale
7. verifica agenzia delle entrate
8. risposta amministratore condominiale

