

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 492/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato:

DOTT. MAURIZIO DI ROCCO

Anagrafica

Creditore procedente:



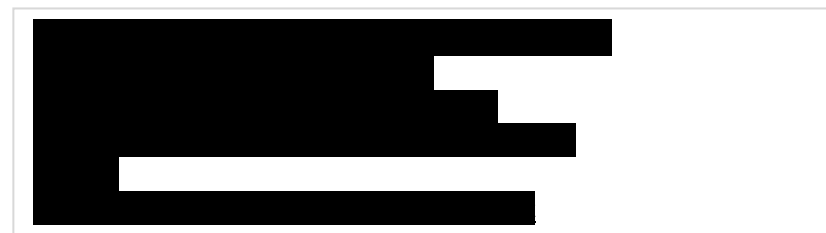
Rappresentato dall' Avvocato:



Esecutata:



Rappresentato dall' Avvocato



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

[REDACTED]
In qualità di incaricato e delegato dal Custode Giudiziario
NOTAIO Dr. ANGELO ZOTTI
nominato il 24/09/2021
domiciliato per la procedura presso l'Associazione Notarile per le
Procedure Esecutive
con sede in via Ugo La Malfa n° 4
Comune di Brescia (BS)
[REDACTED]

Esperto incaricato

BETTARI geom. NADIA

Con studio tecnico a Carpenedolo (BS)

Via IV Novembre n° 78

CF BTT NDA 74C49 F471V

Tel + 39 0309965879

Fax + 39 0309965879

Mail geom.bettari@studiobettari.it

Pec nadia.bettari@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia
al nr. 4105

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia al n° 279

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto

28/10/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

05/11/2019

Conferma nomina dell'esperto

24/09/2021

Data del rapporto di valutazione

25/11/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

23/01/2023

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 01**Descrizione sintetica **Appartamento al primo piano**Ubicazione **via Valle Fiorita n° 7 – Salò (BS)**Identificativi catastali **(Catasto fabbricati) Sez. SAL Fg. 13 mapp. 3449 sub. 8**Quota di proprietà  - proprietario per 1/1Diritto di proprietà **Piena proprietà**Divisibilità dell'immobile **No**

Più probabile valore in libero mercato € 88.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 79.830,00

Valore locativo € 4.500,00/anno

Audit documentale e Due DiligenceConformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _13-14-15-16- 17_Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _17-18__Conformità titolarità ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _18-19__**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _19-20_Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _19-20__Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _20__**Limitazioni**Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Indice

A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
B.	LOTTO n° 01.....	7
1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale	17
3.3	Verifica della titolarità	18
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	21
6.	Analisi estimativa.....	21
1.1	Stima valore di compravendita in mercato libero	23
1.2	Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	24
1.3	Stima valore locativo.....	24
C.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
D.	Dichiarazione di rispondenza.....	26
E.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	27

A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Territorio
- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò
- Ufficio Tecnico del Comune di Salò (BS).

Dopo:

1. essere stata nominata quale C.T.U. in data 28/10/2019;
2. aver prestato giuramento in data 05/11/2019;
3. aver ricevuto in data 08/11/2019 la comunicazione della sospensione delle operazioni peritali;
4. aver presentato istanza di chiarimento al G.E. in data 18/02/2020 relativamente alla sospensione della procedura;
5. aver ricevuto conferma dal G.E. in data 22/04/2020 della sospensione delle operazioni peritali stante l'accoglimento dell'istanza di conversione del pignoramento;
6. aver ricevuto la conferma della nomina di CTU in data 24/09/2021 per proseguire con l'incarico già oggetto di provvedimento di nomina del 28/10/2019;
7. aver ricevuto dal Custode Giudiziario dott. Angelo Zotti in data 19/11/2021 la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 14 dicembre 2021 alle ore 17,30 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;
8. aver ricevuto in data 10/12/2021 la comunicazione del Custode Giudiziario di richiesta al G.E. di annullamento dell'inizio delle operazioni peritali in seguito alla richiesta dalla Parte Esecutata di soprassedere da ogni accesso ed attività sino all'esito dell'udienza di comparizioni delle Parti finalizzata alla decisione in ordine all'istanza di revoca, fissata per il giorno 11/01/2022;
9. aver ricevuto in data 14/12/2021 l'autorizzazione del G.E. a soprassedere dall'accesso fissato per la stessa data;
10. aver ricevuto dal Custode Giudiziario dott. Angelo Zotti in data 07/04/2022, in seguito al provvedimento del G.E. del 04/04/2022, la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 14 aprile 2022 alle ore 10,00 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;

11. essermi recata in data 14 aprile 2022 alle ore 10,00 presso l'immobile a Salò in via Valle Fiorita n° 7 e aver riscontrato, alla presenza del Custode Giudiziario, che la Parte Esecutata non si era presentata senza darne preavviso e non era possibile accedere all'immobile, manifestando quindi la necessità di fissare un nuovo appuntamento;
12. aver presentato al G.E. in data 15/04/2022 istanza di proroga dei termini per la consegna della perizia di 90 giorni, ovvero entro il 26/07/2022, per consentire un nuovo sopralluogo;
13. aver ottenuto l'autorizzazione del G.E. in data 06/05/2022 alla proroga dei termini;
14. aver preso atto della richiesta del Custode Giudiziario presentata al G.E. in data 26/04/2022 affinché emettesse gli opportuni provvedimenti per consentire l'accesso all'immobile staggito;
15. aver preso atto dell'ordinanza del G.E. in data 28/04/2022 in cui autorizzava il Custode Giudiziario ad accedere all'immobile avvalendosi della forza pubblica e a nominare ausiliari;
16. aver presentato al G.E. in data 25/07/2022 istanza di proroga dei termini per la consegna della perizia di ulteriori 120 giorni, ovvero entro il 26/11/2022, per consentire un nuovo sopralluogo, stante la situazione della procedura;
17. aver ottenuto l'autorizzazione del G.E. in data 26/10/2022 alla proroga dei termini;
18. aver ricevuto dal Custode Giudiziario dott. Angelo Zotti in data 14/10/2022, in seguito al provvedimento del G.E. del 04/10/2022 e dell'autorizzazione del G.E. del 12/10/2022, la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 24/10/2022 alle ore 10,00 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;
19. essermi recata in data 14 ottobre 2022 alle ore 10,00 presso l'immobile a Salò in via Valle Fiorita n° 7 e alla presenza del Custode Giudiziario e della Polizia Locale di Salò, aver effettuato il sopralluogo e il rilievo;
20. aver presentato in data 07/11/2022 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò;
21. aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salò in data 21/11/2022;

il sottoscritto C.T.U. ha potuto comparare la situazione rilevata, ovvero lo stato di fatto, con le planimetrie catastali e con le pratiche edilizie.

B. LOTTO n° 01

1. Inquadramento dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia **Brescia**

☐ Comune **Salò**

☐ Frazione **///**

☐ Località **Barbarano**

☐ Quartiere **///**

☐ Via/Piazza **Via Valle Fiorita**

☐ Civico n. **7**

Localizzazione urbana: ☐ centrale
☐ semicentrale
☒ periferica

Localizzazione extra urbana: ☐ agricola
☐ industriale
☐ artigianale
☒ residenziale
☒ turistico-ricettivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

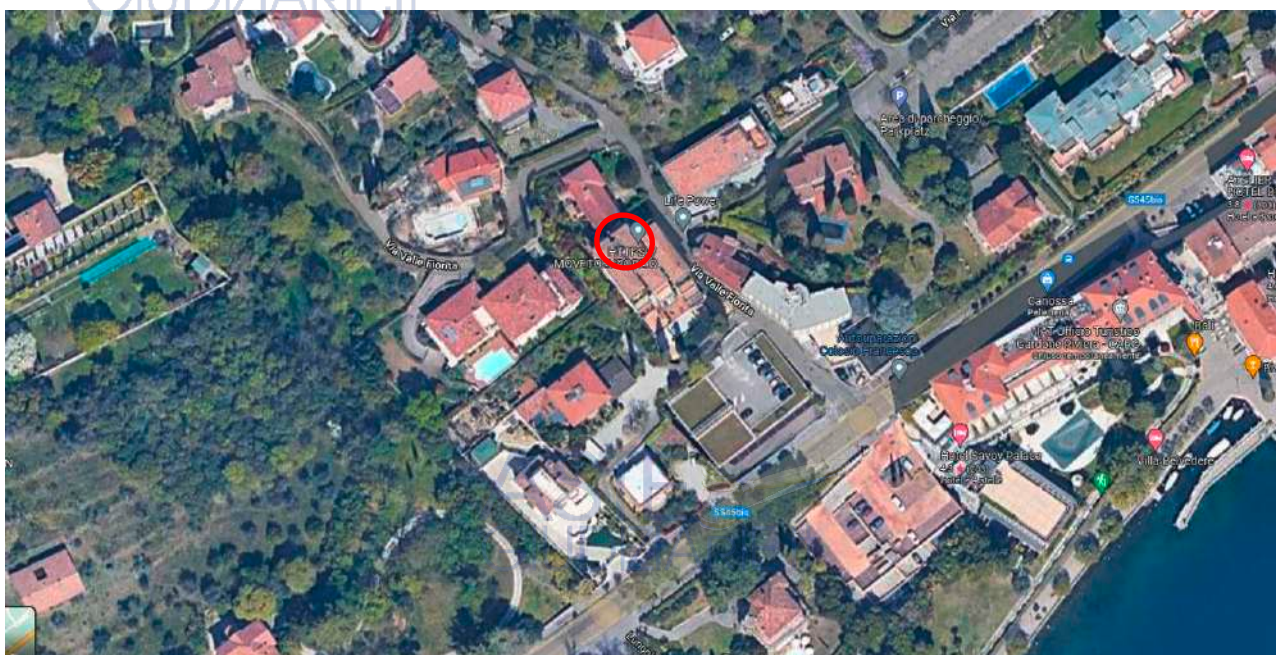
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Zona

L'immobile è situato in zona periferica rispetto al Comune di Salò dal cui centro dista circa 3 km, ma si trova a confine con il Comune di Gardone Riviera e a circa 150 mt dal Lungolago Gabriele D'Annunzio di Gardone Riviera.

La zona è servita da tutti i servizi di cui sia il Comune di Salò che il Comune di Gardone Riviera sono dotati, si tratta infatti di una zona ad elevato interesse turistico, con la presenza anche di numerosi turisti stranieri, in cui sono presenti numerosi residence e nelle immediate vicinanze si trovano hotel e attività commerciali.

Mappa geografica



Georeferenziazione Google maps

□ Destinazione urbanistica dell'immobile

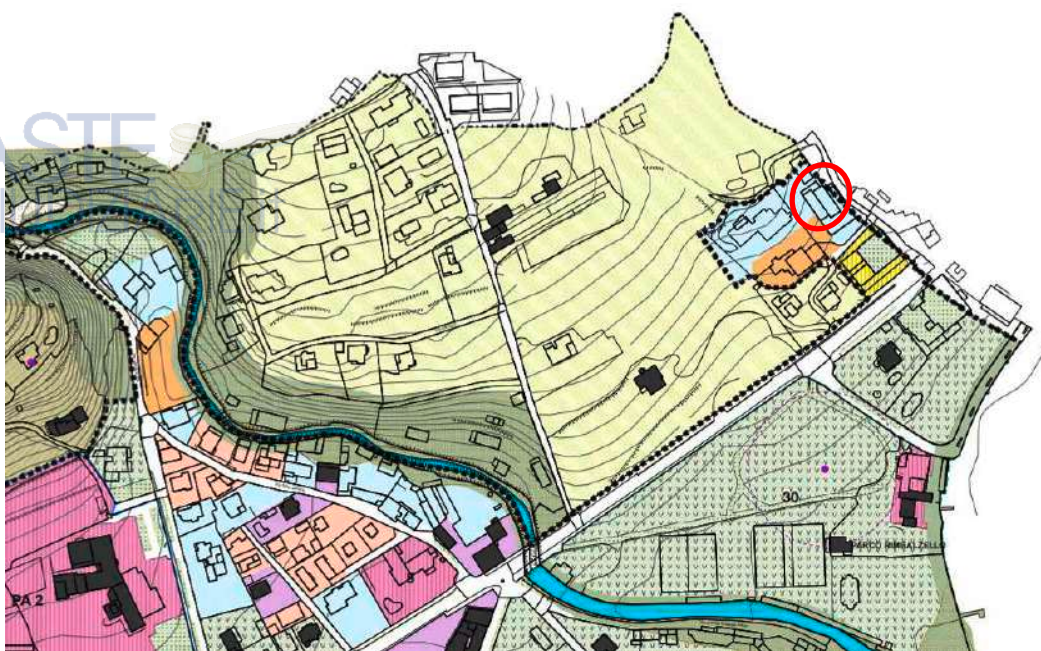
L'immobile è situato in zona R classe II “Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale – Classe II: aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano –”.

Si tratta di zone in cui gli edifici sono posti all'interno di lotti perlopiù saturi, come il caso in esame, e che presentano un elevato grado di diversificazione della morfologia edilizia e del linguaggio architettonico.

Secondo le N.T.A. del P.G.T. vigente le destinazioni d'uso principali consentite sono la residenza e turistica di tipo 2c (attività ricettive non alberghiere), per una superficie lorda di pavimento di almeno il 70% della S.l.p. ammissibile, sono ammesse come complementari le

destinazioni d'uso direzionale tipo 3b (studi professionali), commerciale tipo 4a (esercizi di vicinato) e 4f (pubblici esercizi), e produttiva tipo 5a (magazzini) e 5b (artigianato di servizio), per una superficie massima pari al 30% della S..l.p. ammissibile.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica.



Estratto P.G.T. – azionamento

□ **Tipologia immobiliare**

Si tratta di un fabbricato “usato” costruito nel 1966 e non più oggetto di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione radicale. L'unità immobiliare staggita fa parte di un complesso condominiale costituito da 23 appartamenti, 17 autorimesse e 7 cantine, denominato “Condominio Cutter A” rappresentato dall'Amministratore Condominiale pro-tempore [REDACTED]

□ **Tipologia costruttiva-strutturale dell'immobile**

I materiali principali di costruzione dell'immobile sono: murature in laterizio intonacate, struttura a telaio costituita da pilastri e travi in C.A., solai in C.A. misto a laterizio, copertura con tetto a padiglione.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

L'edificio è di tipologia "a blocco multipiano", con parti comuni; si sviluppa su 5 livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

L'appartamento staggito è situato a primo piano e si accede attraverso l'ingresso e il vano scala comuni; sullo stesso ballatoio comune si affacciano altri 3 appartamenti. Non è dotato né di garage, né di posto auto, né di cantina.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'accesso pedonale all'immobile avviene da via Valle Fiorita n° 7 attraverso una porta di proprietà comune con tutte le altre U.I. che costituiscono l'edificio che immette nell'atrio di ingresso comune e che collega al vano scala e all'ascensore.

L'immobile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione.

□ **Dimensione**

Considerando la segmentazione del mercato e la localizzazione dell'immobile, la dimensione dell'immobile staggito viene definita "piccola"

□ **Caratteri domanda e offerta**

Nella zona in cui è collocato l'immobile, le compravendite normalmente sono caratterizzate dalle seguenti interrelazioni:

Venditore:

- ☒ privato
- ☐ società
- ☐ cooperativa
- ☐ ente

Acquirente:

- ☒ privato
- ☐ società
- ☐ cooperativa
- ☐ ente

Motivo acquisto:

- ☐ prima abitazione
- ☒ seconda abitazione
- ☒ investimento

Con ricorso ad intermediari:

- ☒ sì
- ☐ no

☐ **Forma di mercato**

- ☒ concorrenza monopolistica
- ☐ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ oligopolio
- ☐ monopolio
- ☐ monopolio bilaterale



☐ **Filtering**

- ☐ assente
- ☐ up
- ☒ down



☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☐ recupero
- ☐ espansione
- ☒ contrazione
- ☐ recessione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'appartamento si sviluppa al primo piano del condominio, ed è collegato al piano terra attraverso il vano scala comune.

L'appartamento è costituito da:

- Un atrio di ingresso, un bagno, un cucinino, un monolocale ad uso soggiorno-camera, una veranda chiusa.

Le finiture sono di tipo civile per quanto riguarda l'appartamento: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate per quanto riguarda il soggiorno e la veranda, mentre nel cucinino e nel bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; la pavimentazione è in marmo nell'ingresso, nel cucinino e nel soggiorno, mentre è in mattonelle di ceramica nel bagno e in monocottura in



veranda; la porta di ingresso è di tipo blindato; le finestre del cucinino e del soggiorno sono in PVC con vetrocamera, la portafinestra scorrevole che divide il soggiorno dalla veranda è in legno con vetro semplice e il serramento che chiude la veranda è in alluminio con vetro semplice, nel bagno è presente solo una piccola finestra con telaio in legno e vetro semplice posta a 155 cm da terra, di difficile apertura manuale; nel cucinino è stata installata la caldaia a gas metano che è collegata ai caloriferi in alluminio presenti nell'ingresso e nel soggiorno e al termoarredo del bagno, mentre nella veranda è presente una stufetta elettrica; le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono a vista nell'appartamento, mentre l'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia; il bagno è dotato di lavandino, water, bidet e doccia.

Nell'U.I. non sono stati rilevati danni da infiltrazioni o muffe. L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di A.P.E. n. 17170-000175/13 del 19/06/2013 valido fino al 19/06/2023 da cui risulta la classe energetica G con fabbisogno EPh di 241,07 kWh/m2anno, che si allega alla presente.

Confini

a nord-ovest: tetto piano proprietà condominiale;

a nord-est: tetto piano proprietà condominiale;

a sud-est: atrio e vano scala condominiale e appartamento proprietà di terzi;

a sud-ovest: vano scala condominiale e ascensore condominiale

Consistenza

☒ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☒ Solo interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo

24/10/2022

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)
Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Appartamento P. 1	m ² 34,61	100 %	m ² 34,61
Veranda P.1	m ² 8,18	80%	m ² 6,54

Superficie commerciale totalem² **41,15**

Si precisa che laddove non sia stato possibile misurare lo spessore dei muri esterni in quanto inaccessibili, per il calcolo delle superfici lorde esterne è stato considerato lo spessore dei muri stessi risultante dai progetti edilizi.

Gli indici mercantili utilizzati derivano dalla seguente valutazione:

- la veranda di fatto presenta le finiture analoghe ai vani principali, ad eccezione dei serramenti con vetro singolo ed è vivibile.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/01/1942: fine lavori 20/12/1969
☐ Fabbricato anteriore 01/01/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Il 7 novembre 2022 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò relativamente all'unità immobiliare pignorata.

In data 21 novembre 2022 presso il Comune di Salò il C.T.U. ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative all'U.I.U. oggetto di stima:

- Licenza di costruzione del 27/03/1964 - Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni, rilasciata [REDACTED])
- Licenza di costruzione del 15/04/1965 – Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni. Voltura e rinnovo licenza rilasciata [REDACTED])
- Licenza di costruzione del 22/11/1966 – Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni. Rinnovo licenza rilasciata [REDACTED])
- Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. 3937 del 30/07/1969 – Pratica edilizia n° 89/1963 rilasciata [REDACTED];
- Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. 6392 del 09/12/1969 – Pratica edilizia n° 89/1963 rilasciata [REDACTED];
- Abitabilità n° 77 del 24/03/1970 – Pratica edilizia n° 89/1963;
- Concessione Edilizia prot. n° 3764/86 del 28/11/1989 – Registro Costruzioni n° 228 condono (sanatoria abusi ex legge 47/85 per chiusura di terrazzo con formazione di veranda, rilasciata [REDACTED]);
- Autorizzazione prot. n° 9890/90 del 19/11/1990 – P.E. n° 157/90 Reg. n. 231 (formazione nuovo locale caldaia, rilasciata all'amministratore del Condominio Cutter A).

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico P.G.T.
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici ///
- ☒ Vincoli ambientali l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all'interno:

- del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)
- della fascia "Territorio contermini ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)"
- della fascia "Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)"

⊕ Vincoli paesaggistici L'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all'interno:

- del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)
- della fascia "Territorio contermini ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)"
- della fascia "Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)"

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo di Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salò ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ⊕ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Confrontata la situazione di rilievo rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento con la formazione di un nuovo cucinino all'interno del monolocale;
- b) Leggera traslazione della tramezza che divide l'ingresso dal bagno;
- c) Diversa posizione della porta di ingresso;
- d) Altezza dei locali pari a 275 cm mentre nel progetto era prevista pari a 280 cm;
- e) Formazione di tre finestre, una nel bagno, una nel cucinino e una in soggiorno.

Le irregolarità riscontrate sono evidenziate sulla tavola di sovrapposizione allegata, in cui in giallo sono evidenziate le opere demolite e in rosso quelle costruite in difformità alle autorizzazioni edilizie.

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

☐ No

☒ Sì, ed in particolare:

- a) le difformità di cui alle lettere a) b) c) d) sono sanabili attraverso la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per manutenzione straordinaria in quanto non comporta modifiche di prospetti e/o aumento di volumi e/o superfici;
- b) le difformità di cui alla lettera e) sono sanabili attraverso la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria e di una richiesta di Autorizzazione paesistica con certificazione di assenza di danno ambientale da richiedere alla Soprintendenza, in quanto pur comportando modifiche di prospetti, non comporta aumento di S.L.P. e quindi di volume e con comporta danno ambientale. Si precisa che prima di presentare la pratica sarà necessario ottenere l'autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale all'unanimità in quanto l'art. 6 del Regolamento Condominiale vieta ai condomini di modificare la facciata o aprire nuove finestre nei muri esterni. Non risulta ad oggi ci siano controversie con il Condominio in merito a queste finestre, nonostante sia evidente che è da diversi anni che sono state realizzate.

Per sanare gli abusi edilizi dovrà essere versata la sanzione minima di 516,00 €, in quanto le opere realizzate non hanno comportato un aumento di valore dell'unità immobiliare e non è previsto il versamento di oneri per le opere stesse.

I costi per le pratiche in sanatoria, considerando che è consigliabile presentare due pratiche disgiunte e che solo per la seconda deve essere presentata anche la pratica ambientale, sono quantificati in:

Spese tecniche per stesura pratiche edilizia ed ambientale:	€.	2.000,00
CIPAG 5% su spese tecniche	€.	100,00
IVA 22% su spese tecniche	€.	462,00
Sanzione da versare al Comune	€.	516,00

Costo complessivo per regolarizzazione situazione edilizia =	€.	3.078,00

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU del Comune di Salò con i seguenti dati:

⊞ Sezione SAL Foglio 13 particella 3449 Sub. 8:

Cat. A/2 Classe 4 Consistenza 2 vani Rendita catastale €. 299,55

Elenco documentazione visionata:

- A. Visure catastali
- B. Elenco immobili
- C. Planimetrie catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/04/2022 – 24/11/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, in base a quanto visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Salò, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- a) Nella planimetria catastale dell'U.I. sub. 8 deve essere inserito il cucinino, la veranda chiusa e le tre finestre realizzate;
- b) Mancato aggiornamento dell'intestazione catastale in seguito alla successione del [REDACTED]

Per regolarizzare la situazione catastale di cui alla lettera a) è necessario presentare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati con la presentazione della nuova scheda catastale tramite la procedura Doc.Fa., mentre per regolarizzare la situazione di cui alla lettera b) è necessario presentare la voltura catastale, sostenendo le seguenti spese:

- N° 1 planimetria catastale x 250,00 €/cad =	€.	250,00
- Spese di presentazione pratica: n° 1 U.I.U. x 50,00 €/cad =	€.	50,00
- Onorario per presentazione voltura catastale =	€.	250,00
- Spese di presentazione voltura e sanzione ritardo =	€.	80,00
- Contributo CIPAG (5%): € 630,00 x 5% =	€.	31,50
- I.V.A. (22%): € 661,50 x 22% =	€.	145,53

Costo complessivo per regolarizzazione situazione catastale = € 807,03

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/1

La titolarità è quindi esclusiva della [REDACTED], Parte Esecutata.

È compresa anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Come riportato al punto 3.2 si segnala che nella visura catastale non risulta aggiornata l'intestazione in seguito alla successione del [REDACTED].

Titolo di provenienza: verifica ventennale

- A. Anteriormente al ventennio l'U.I.U. staggita era di proprietà del [REDACTED];
- B. Verbale di pubblicazione e deposito di testamento Notaio Rossella d'Ambrosio rep. 426/243 del 04/10/2013, registrato a Salò in data 08/10/2013 al n. 3025/1T, trascritto a Cremona il 08/10/2013 ai n.ri 7095/4945 con cui il [REDACTED] nominava erede la figlia [REDACTED] dell'U.I.U. staggita;
- C. Accettazione tacita di eredità Notaio Grazia Annunziata rep. 22792/11608 del 26/05/2014, trascritto a Salò il 29/05/2014 ai n.ri 2817/2145, con cui la [REDACTED] accettava in eredità la piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento staggito.

☒ Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù ///

☐ Vincoli l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all'interno:

del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)

- della fascia "Territorio contermino ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)"
- della fascia "Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)"

☐ Oneri ///

☐ Pesi ///

☐ Gravami ///

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato

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

L'immobile in esame non è oggetto di vincoli ministeriali di tipo monumentale, ma di vincolo ambientale di tipo paesaggistico in virtù del vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

L'U.I. staggito fa parte del Condominio e l'Amministratore Condominiale pro-tempore [REDACTED] ha rilasciato le dichiarazioni che si allegano in cui attesta che le spese condominiali insolute a carico della Parte Esecutata ammontano ad € 1.477,53, inoltre sono già state deliberate spese di manutenzione straordinaria per la gestione 2022/2023 relative all'abbattimento di un cipresso, per le quali la quota spettante alla Parte Esecutata è di € 60,69. Alla data del 24/11/2022 l'importo complessivo delle spese condominiali che saranno a carico dell'acquirente sono pari ad € 1.538,22.

All'articolo 17 del Regolamento Condominiale - riparto delle spese - è riportato che il condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, nella realtà è stato trasformato in impianto autonomo per ciascuna U.I.U.. Per quanto riguarda l'ascensore le spese di esercizio sono a carico

dell'U.I. staggita per 25,14/1000. Anche le spese relative all'energia elettrica delle parti comuni devono essere suddivise in base ai millesimi condominiali di proprietà definiti nel regolamento.

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

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, risulta che l'unità immobiliare sopra descritta è gravata dalla seguente scrittura pregiudizievole:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 20/06/2019 ai n.ri 4054/2899, a favore del [REDACTED], contro la Parte Esecutata.

6. 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** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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."



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"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** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) 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."



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"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."

Scelta del criterio di valutazione

Il criterio adottato per la valutazione in libero mercato dell'immobile in oggetto consiste nel valutare l'immobile in base al prezzo corrente di mercato dell'unità di superficie, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle condizioni dell'immobile, oltre che della vetustà e dell'inserimento urbanistico dello stesso.



1.1 Stima valore di compravendita in mercato libero

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre anno 2022 – relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile e del "Listino dei valori degli immobili" anno 2022 edito dalla ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, eseguiti i conteggi della superficie commerciale, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona che hanno portato a trovare i seguenti 4 immobili comparabili anche se alcuni situati nel Comune di Gardone Riviera, ma comunque a poche centinaia di metri dall'U.I. staggita :

- 1) bilocale sito a Salò in via Mulino Vecchio (Loc. Barbarano), superficie 55 mq, ristrutturato, anno di costruzione 1960, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 175.000,00 (= 3.182 €/mq)
- 2) bilocale sito a Salò in via Spiaggia d'Oro (Loc. Barbarano), superficie 55 mq, con posto auto scoperto, ristrutturato, prezzo €. 130.000,00 (= 2.364 €/mq)
- 3) monolocale sito a Gardone Riviera in via al Vittoriale n° 11, superficie 35 mq, con piscina condominiale, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 105.000,00 (= 3.000 €/mq)
- 4) monolocale sito a Gardone Riviera, superficie 45 mq, con giardino condominiale, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 90.000,00 (= 2.000,00 €/mq)

considerato che l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e di manutenzione e che dall'ultima manutenzione straordinaria (trasformazione impianto riscaldamento in autonomo, realizzazione finestre in PVC con vetrocamera) sono decorsi circa 15 anni (coefficiente vetustà = 0,85), ma che l'impianto è stato realizzato con tubazioni a vista, mentre la costruzione risale al 1969 (coefficiente di vetustà = 0,70), che l'U.I. non è dotata né di garage né di posto auto, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore di stima</i>
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------

$$\text{mq. 41,15} \quad \times \quad 2.250,00 \text{ €/mq} \quad = \quad \text{€ 92.587,50}$$

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, descritti nella presente stima, oltre a quanto previsto nell'art. 1117 del C.C.

Il valore di compravendita in libero mercato dell'unità immobiliare, è dato dal valore di stima sopra riportato detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale sopra descritte, quindi risulta:

valore di stima =	€.	92.587,50
spese regolarizzazione edilizia e ambientale =	- €.	3.078,00
spese regolarizzazione catastale =	- €.	807,03
valore di compravendita in libero mercato dell'immobile =	€.	88.702,47
arrotondato in €.		88.700,00

1.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per valore di mercato in condizioni di vendita forzata si intende convenzionalmente la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla redazione della stima. Il concetto di immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento. Tenuto quindi conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nell'90% del valore di mercato dello stesso.

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** è quindi pari a:

€. 88.700,00 x 90% = **€. 79.830,00.**

1.3 Stima valore locativo

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile, eseguiti i conteggi della superficie netta, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona, considerato che l'immobile si trova in uno stato conservativo definibile "buono", si stima che per un immobile di questa tipologia e con le caratteristiche sopra descritte il **valore locativo** del bene nel caso di affitto a lungo termine è di:

Destinazione	Superficie netta		Valore locazione unitario		Valore di locazione / mese
Abitazione	mq. 32,56	x	11,50 €/mq/mese	=	€. 374,44
arrotondato a					€. 375,00 /mese

Il **valore locativo** dell'U.I.U. esecutata è quindi di **€. 4.500,00 all'anno**, considerando una locazione per la durata di almeno 4 anni consecutivi.

C. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1: APPARTAMENTO SITO A SALO'

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al NCEU con i seguenti dati:

⊞ Sez. SAL Foglio 13 particella 3449 Sub. 8: categoria A/2 classe 4 consistenza 2 vani
rendita catastale €. 299,55

con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni:

- a) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **88.700,00** diconsi Euro ottantottomilasettecento/00.
- b) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **79.830,00** diconsi Euro settantanovemilaottocentotrenta/00.
- c) Il più probabile **valore locativo** del bene viene quantificato in €. **4.500,00 all'anno** diconsi Euro quattromilacinquecento/00.

Il CTU

Geom. Nadia Bettari



D. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale BETTARI GEOM. NADIA iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4105 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, con la presente

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività 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, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 25/11/2022

E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Avvisi inizio operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Estratto mappa
5. Planimetria catastale
6. Titoli edilizi autorizzativi
7. Abitabilità
8. Pianta appartamento: rilievo situazione reale
9. Pianta appartamento: situazione edilizia autorizzata,
10. Pianta appartamento: comparazione situazione rilievo/situazione edilizia autorizzata
11. A.P.E.
12. Verbale di pubblicazione e deposito testamento Notaio Rossella d'Ambrosio rep. 426/243 del 04/10/2013
13. Accettazione espressa di eredità Notaio Grazia Annunziata rep. 22792/11608 del 26/05/2014
14. Elenco sintetico formalità
15. Nota trascrizione pignoramento
16. Dichiarazione amministratore condominiale spese insolute
17. Dichiarazione amministratore condominiale spese manutenzione straordinaria
18. Regolamento condominiale
19. Schede comparabili