

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°79/2024

Riunita alla procedura n____/____

Giudice delegato

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

16 ottobre 2024 alle ore 10.30

Giudice Onorario di Pace

Dr. Davide Foppa Vincenzi

Anagrafica

Creditore procedente

Ifis NPL Servicing s.p.a.

Intervenuti in procedura

Agenzia delle Entrate - riscossione

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Rosanna Ricci
Piazza Fontana n°6 - Milano
Tel 02 7639009
rosanna.ricci@milano.pecavvocati.it

Custode giudiziario

Notaio Mario Pastore c/o ANPE Brescia
Via San Zeno n°99/a, 25124 - Brescia
Tel 030 222849

Esecutati

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data del sopralluogo

Arch. Fasser (1° Sopralluogo - senza accesso)
Geom. Begotti (2° Sopralluogo - con accesso)
(delegati del Custode Notaio Mario Pastore)
c/o ANPE Brescia, Via San Zeno n°99/a, 25124 - Brescia
Tel 030 222849

Esperto incaricato

Ing. Gianluca Bertolina
con studio a Sarezzo (BS) in Via Paolo VI n°1
C.F. BRT GLC 66A28 B157F – P.IVA 03132000989
Tel 030 802784
e-mail stbertolina@gmail.com
Pec: gianluca.bertolina@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Brescia al n° 3235

Date di riferimento

Nomina dell'esperto

19 aprile 2024

Data prevista per la consegna del rapporto di valutazione
Udienza per la determinazione della modalità di vendita

16 settembre 2024
16 ottobre 2024

Attività CTU

Conferimento d'incarico di stima
Giuramento telematico
Richiesta accesso atti Comune di Serle
1° Sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima
1° Accesso e visione atti uffici del Comune di Serle
2° Accesso e visione atti uffici del Comune di Serle
2° Sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima
Accesso all'ufficio Anagrafe di Serle
Accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate
Comunicazione dall'ufficio Anagrafe di Serle
Comunicazione dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate
Ispezioni ipotecarie - pregiudizievoli
Data di consegna del rapporto di valutazione

23 aprile 2024
29 aprile 2024
20 maggio 2024
28 maggio 2024
5 giugno 2024
8 luglio 2024
18 giugno 2024
17 luglio 2024
18 luglio 2024
19 luglio 2024
24 luglio 2024
16 settembre 2024
16 settembre 2024

Copia omissis

Premessa

Il giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Foppa Vicenzini con ordinanza del 23 aprile 2024 ha nominato il sottoscritto Ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°3235, con studio a Sarezzo (BS) in Via Paolo VI n°1 esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. n° 79/2024 Es. Imm.).

Ponendo all'esperto il seguente quesito

A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc

B Identificazione e descrizione attuale dei beni Identificazione pregressa dei beni

C Stato di possesso

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

E Regolarità edilizia ed urbanistica

F Formazione dei lotti

G Valore del bene e costi

La perizia di stima è stata redatta secondo il modello denominato "rapporto di valutazione" seguendo l'ordine dei quesiti contenuti nell'ordinanza di nomina dell'esperto estimatore

Copia omissis

ESAME SINTETICO IMMOBILE

- **Tipologia:** Abitazione plurifamiliare
- **Ubicazione:** Via Mazzini n°1 - 25080 Serle (BS)
- **Identificativi catastali :** Foglio 18, Mappale 222 subalterno 2
(unità abitativa a piano primo e secondo)

- **Quota di usufrutto** 1000/1000 a
- **Quota di nuda proprietà** 1/1 a
- **Divisibilità dell'immobile in LOTTI:**
- **Valore complessivo del bene**

NOTA: Dopo di se alla moglie in regime
di comunione legale

NO

Valore del bene in condizioni di libero mercato

108.752,00 €

Elementi correttivi di stima

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

2.175,04 €

Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (sanabili)

4.918,00 €

Adeguamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione

2.175,04 €

Spese per aggiornamento schede catastali abitazione + garage

400,00 €

Spese condominiali arretrate

0,00 €

Spese programmate di manutenzione

0,00 €

Totale elementi correttivi di stima

9.668,08 €

Valore finale netto 99.083,92 €

(108.752,00 € - 9.668,08 €)

Arrotondato a 99.000,00 €

Copia omissis

INDICE**IMMOBILE****Quesito A: Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc**

pagina

6

Quesito B: Identificazione e descrizione attuale del bene

7

Descrizione e giudizio sintetico sulla vendibilità dell'immobile

7

Inquadramento dell'immobile

8

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

12

Unità abitativa (Foglio 18, Particella 222, subalterno 2)

12

Difformità urbanistiche e catastali rilevate rispetto ai titoli autorizzativi

12

Confini

12

Consistenza

13

Calcolo complessivo superfici di proprietà

13

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

14

Identificazione pregressa dei beni

17

IDENTIFICAZIONE E RISPONDENZA CATASTALE

17

Dichiarazione di rispondenza catastale

18

Quesito C: Stato di possesso

19

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

19

Calcolo del probabile canone di locazione

19

Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

20

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

20

Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica

21

Conformità edilizia

21

Anno di costruzione

21

Titoli autorizzativi esaminati

21

Situazione urbanistica

Limitazioni urbanistiche

22

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

23

Quesito F: Formazione dei lotti

24

Quesito G: Valore dei beni e costi

25

Valore di mercato

25

Unità immobiliare a piano primo e secondo

26

Adeguamenti e correzioni della stima

26

Riepilogo elementi correttivi di stima

27

Valore finale netto

27

Dichiarazione di rispondenza

28

Allegati Allegato 1 : Elaborati grafici

Allegato 2 : Stampa note pregiudizievoli

Allegato 3 : Planimetrie catastali

Allegato 4 : Estratto Mappa

Allegato 5: Estratto PGT

Allegato 6 : Immagini fotografiche

Copia omissis

QUESITO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567cpc

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo in atti dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta presente il certificato storico per immobile ed il certificato notarile

Tipo di atto Atto di donazione per la NUDA PROPRIETA'

Notaio Pedrazzi Giovanni

Data atto 26/07/2004

Repertorio n. 106005

Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 7 agosto 2004 ai nn°42777/25709

Tipo di atto Atto di donazione per la PIENA PROPRIETA'

Notaio Giulio Antonio Averoldi

Data atto 15/07/1978

Repertorio n. 23479

Estremi Trascrizione Trascritto a Brescia il 25 luglio 1978 ai nn°14674/11645

☒ QUOTE

☐ NUDA PROPRIETA' 1/1

☐ USUFRUTTO 1000/1000

NOTA: Dopo di se alla moglie in regime di comunione legale

STATO DI FAMIGLIA

Da indagine esperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serle risulta che il Sig.
è di stato civile CELIBE, mentre il sig. ha contratto matrimonio in data
(senza annotazioni)

Copia omissis

QUESITO B

Identificazione e descrizione attuale del bene

Per esaminare la consistenza e lo stato dei luoghi degli immobili oggetto della perizia estimativa il custode giudiziario ha richiesto alla proprietà la possibilità di effettuare un sopralluogo per visionare l'immobile in modo approfondito. Sono stati richiesti ed effettuati due sopralluoghi:

1. Sopralluogo del 28 maggio 2024: accompagnato dal custode, l'accesso all'immobile non è stato possibile in quanto il debitore non ha presenziato all'appuntamento;
2. Sopralluogo del 18 giugno 2024: presente il debitore ed accompagnato dal custode giudiziario lo scrivente CTU ha potuto accedere all'interno dell'immobile raccogliendo le necessarie informazioni per la stesura dell'elaborato peritale.

Descrizione e giudizio sintetico sulla vendibilità dell'immobile

L'immobile oggetto della valutazione è composto da un abitazione disposta su due piani (primo e secondo) oggetto di profonda ristrutturazione nell'anno 2003, sito a Serle (BS) in Via Mazzini n°1, in località Salvandine. Si tratta di una zona caratterizzata da edifici costruiti in posizione ravvicinata tra loro con vie di transito piuttosto strette e con carenza di aree di sosta. L'immobile presenta un indice di vendibilità solo discreto, legato alla posizione, alla tipologia ed alle condizioni dell'immobile stesso.

Elenco sintetico Pratiche Edilizie disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle

Le pratiche edilizie indicate riguardano opere di ristrutturazione di un edificio già esistente, non sono reperibili documenti precedenti relativi al corpo di fabbrica originario.

- * Pratica edilizia 74/2003
Permesso di Costruire n°19/2003 del 7 ottobre 2003
Ristrutturazione edilizia da adibire ad uso residenziale

- * Pratica edilizia 26/2011
Dia Prot. 2331 del 18 aprile 2011
Intervento di ristrutturazione edilizia in variante al Permesso di Costruire n°19/2003
(modifiche interne e di prospetto, non realizzazione tettoia e realizzazione pensilina porta di ingresso)

NOTA BENE In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi, principalmente riconducibili a diverse posizioni in pianta delle pareti divisorie e la formazione di un ripostiglio a piano primo, la zona cucina e sala da pranzo presentano un'altezza inferiore ai 270cm (265cm), sanabile richiedendo deroga al Sindaco. Al piano secondo, oltre a piccoli scostamenti delle pareti divisorie, è presente un bagno, la cui altezza media interna è sensibilmente inferiore all'altezza media prevista per spazi accessori e di servizio (pari a 240cm); quindi tale spazio dovrà essere destinato a ripostiglio, guardaroba..... Dovrà inoltre essere presentato l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei due piani.

Localizzazione

☒ Provincia Brescia

☒ Vicolo G. Mazzini

Zona ☒ Urbana

☐ Extra urbana

Inquadramento dell'immobile

☒ Comune Serle

☒ Civico n° 1

☐ Centrale

☒ Semicentrale

☐ Periferica

☐ Agricola

☐ Artigianale

☒ Zona Nucleo storico

☒ Località Salvandine

☐ Industriale

☐ Residenziale

Vista aerea

☒ Immobile oggetto di pignoramento

Fonte Google Maps

Strada Provinciale 41



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☐ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico - ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☐ Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
☐ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato (grado di conservazione medio)
☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente (solo ingresso)
☐ in condominio

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☒ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte

☐ Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina
☐ altro

Copia omissis

Caratteristiche generali dell'immobile

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| ☒ | Struttura in elevazione | Costituita da struttura in muratura |
| ☒ | Solai | Solai tipo laterocemento |
| ☒ | Copertura | Struttura in laterocemento incinalto con manto di copertura in tegole |
| ☒ | Murature perimetrali | Muratura intonacata internamente ed esternamente |
| ☐ | Coibentazioni/Isolamenti | |
| ☒ | Divisori interni | Le pareti divisorie tra i diversi locali che compongono l'immobile sono realizzate in laterizio (con alcune parti in cartongesso) |
| ☒ | Infissi esterni | Serramenti in legno con doppi vetri e ante d'oscuro in legno |
| ☒ | Infissi interni | Porte in legno di colore chiaro |
| ☒ | Pavimenti e rivestimenti | Zona giorno in gres e zona notte in legno, bagni rivestiti in ceramica con parti in mosaico, scala esterna, balcone-ballatoio e terrazza in gres; scala interna a vista con struttura in ferro e gradini in legno |
| ☒ | Impianto riscaldamento | Riscaldamento a gas metano con caldaia murale in cucina, distribuzione a radiatori in alluminio e termoarredo nel bagno a piano primo |
| ☒ | Impianto sanitario | L'immobile comprende 2 bagni diversamente arredati: wc, bidet, lavabo e doccia per la zona giorno, wc, bidet lavabo e vasca nella zona notte. Come indicato il bagno a piano primo non rispetta le altezze minime di legge |
| ☒ | Impianto gas | Linea gas metano sotto traccia |
| ☒ | Impianto elettrico | Impianto di tipo tradizionale sottotraccia. |
| ☐ | Impianto climatizzazione | |
| ☐ | Altri impianti | |



Le dichiarazioni di conformità non sono disponibili

☒ Allaccio fognatura

Alla pubblica fognatura

☐ Fonti rinnovabili☒ Finiture esterne

Facciata intonacata e tinteggiata di colore chiaro, parzialmente rivestita in pietra alla base (lungo pareti di altra proprietà). Non sono presenti difetti particolari fatta eccezione la presenza di alcune efflorescenze che interessano l'aggetto in cemento armato della terrazza a piano rialzato e in corrispondenza della scala di accesso. Le condizioni attuali dell'edificio, rapportate all'ultimo intervento di ristrutturazione (circa 20 anni) sono discrete

☒ N. totale piani

2

piano primo

ingresso, zona giorno, cucina separata, ripostiglio (non autorizzato), bagno di servizio e terrazza

piano secondo

accesso alla zona mediante la scala interna con arrivo alla zona notte composta da 2 camere, bagno e ampia terrazza

☐ Altro☒ Dimensione☐ Piccola☒ Media☐ Medio-grande☐ Grande☒ Caratteri domanda e offerta☒ Lato acquirente☒ Privato☐ Società☐ Cooperativa☐ Ente☒ Lato venditore☒ Privato☐ Cooperativa☐ Società☐ Ente☒ Forma di mercato☐ Concorrenza monopolistica☒ Concorrenza monopolistica ristretta☐ Oligopolio☐ Monopolio☐ Monopolio bilaterale☒ Filtering☒ Assente☐ Up☐ Down☒ Fase del mercato immobiliare☒ Recupero (lieve)☐ Espansione☐ Contrazione☐ Recessione

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Si tratta di un appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra a cui si accede mediante una corte di altra proprietà sulla quale l'immobile ha diritto di passaggio pedonale come risulta dalla certificazione notarile allegata agli atti. L'immobile è stato oggetto di una profonda ristrutturazione nel 2003. Al piano primo è ubicata la zona giorno e mediante una scala in ferro e legno a vista si raggiunge la zona notte. Completano la proprietà due terrazze, una a piano primo e una a piano secondo. Non sono presenti cantine, autorimesse o posti auto

Unità abitativa (Foglio 18, Particella 222, subalterno 2)

L'immobile oggetto di perizia interessa il piano primo e il piano secondo di un edificio; oggetto di un importante intervento di ristrutturazione nel 2003. Alla proprietà si accede mediante una scala esterna posta su altra proprietà sulla quale grava un diritto di passaggio pedonale. Al piano primo, in sommità alla scala di accesso è presente un piccolo terrazzo e l'accesso all'unità abitativa, composta da soggiorno, cucina (con accesso ad una terrazza) e bagno. In corrispondenza della scala interna che conduce alla zona notte posta al piano superiore è stato ricavato un rispostiglio con pareti in cartongesso che non risulta nelle planimetrie allegate alle pratiche edilizie. Al piano superiore sono presenti 2 camere da letto di cui una con accesso ad una grande terrazza e un bagno le cui altezze sono tali da non consentire l'uso attuale ma da trasformare in area di servizio quale ripostiglio, guardaroba ecc. L'immobile presenta discrete finiture per l'epoca di ristrutturazione, con serramenti esterni in legno di colore scuro con doppi vetri, pavimenti in legno nella zona notte e piastrelle in ceramica per la zona giorno. I bagni sono diversamente arredati; i sanitari e la vasca presente nel bagno della zona notte dovranno essere rimossi. L'unità abitativa è caratterizzata da una discreta disponibilità di spazi e ben distribuiti; il grado di conservazione, le finiture e le condizioni complessive sono da considerarsi buone (rapportate alla tipologia ed all'età dell'edificio).

Aree esterne

Come indicato all'immobile si accede mediante una scala esterna che affaccia su una corte di altra proprietà, sulla quale grava il diritto di passaggio pedonale alla scala stessa.

Difformità urbanistiche e catastali rilevate rispetto ai titoli autorizzativi

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi, principalmente riconducibili a diverse posizioni in pianta delle pareti divisorie e per la presenza di un rispostiglio a piano terra. Il piano terra presenta un'altezza inferiore ai 270cm (265cm circa) ma come verificato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle è possibile tramite una deroga del Sindaco l'utilizzo dei locali come spazi di abitazione. Anche al piano superiore sono presenti piccole difformità in termini di posizione delle tramezze. Il bagno a piano secondo presenta un'altezza interna di molto inferiore all'altezza minima prevista per legge. Si dovrà quindi rimuovere i sanitari presenti e cambiare la destinazione d'uso del locale. Si segnala infine una lieve differenza per la scala interna. Si tratta di difformità che non alterano la superficie complessiva dell'immobile e sono sanabili con una pratica edilizia comprendente l'aggiornamento delle planimetria catastali.

Confini

☐	Nord	Strada pubblica
☐	Est	Affaccio sul cortile
☐	Sud	Strada pubblica
☐	Ovest	Altra proprietà

☐

Pertinenze

☐

Accessori

☐

Parti comuni

☐

Parti condominiali

Consistenza

☒ Rilievo

☐ Interno

☐ Esterno

☐ Diretto in loco

☐ Collaboratore Ing. Nicola Bertolina

☐ Desunto graficamente da

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (generico)

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Criterio di misurazione

☒ SEL Superficie Esterna lorda

☐ SIN Superficie Interna netta

Unità abitativa

☐ SIL Superficie Interna lorda

☒ Data del sopralluogo

18

06

2024

Calcolo complessivo superfici di proprietà

Indice mercantile

☒	Superficie principale	m ²	120,3	100 %
Superfici secondarie				
☒	Balcone	m ²	4,4	40 %
☒	Terrazza	m ²	34,7	40 %
☐	Veranda	m ²		%
☐	Atrio	m ²		%
☐	Soffitta	m ²		%
☐	Mansarda	m ²		%
☐	Soppalco	m ²		%
☐	Loggiato	m ²		%
☐	Taverna	m ²		%
☐	Cantinato	m ²		%
☐	Sgombero	m ²		%
☐	Portico	m ²		%
☐	Autorimessa (box)	m ²		%
☐	Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		%
☐	Posto auto coperto (tettoia)	m ²		%
☐	Posto auto scoperto	m ²		%
☐	Area esclusiva - CORSELLO	m ²		%
☐	Area condominiale scoperta	m ²		%
☐	Area condominiale coperta	m ²		%
☐	Altro - AREA ESTERNA	m ²		%
Superficie commerciale ragguagliata		m ²	135,94	

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☒

Livello di piano

Primo - Secondo

☒

Ascensore

☐

Presente

☒

Assente

☐

Vetustà dell'ascensore

☒

Descrizione bagno

☒

W.C.

☒

Lavabo

☒

Bidet

☒

Doccia

☐

Doccia con idromassaggio

☐

Vasca

☐

Vasca con doccia

☐

Vasca con idromassaggio

☐

Scaldabagno elettrico

☐

Termoarredo

☒

Vetustà del bagno (anni)

20 anni circa

Impianti in dotazione☒

Riscaldamento

☒

Presente

☐

Assente

☐

Centralizzato

☒

Autonomo

Alimentazione

☒

gas

☐

gas propano liquido

☐

olio combustibile

☐

elettrico

☐

pompa di calore

☐

biocombustibili

☐

teleriscaldamento

Elementi radianti

☐

radiatori in ghisa

☐

pavimento/soffitto

☐

aria

☒

radiatori in alluminio

Copia omissis

☒ Condizionamento

☐ Presente

☐ Totale vetustà (anni)

☐ Parziale vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente

☒ Assente

☒ Elettrico

☒ Presente: vetustà (circa 20 anni)

☐ Assente

☐ Idraulico

☒ Presente: vetustà (circa 20 anni)

☐ Assente

☒ Antifurto

☐ Presente: vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente: vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Impianto geotermico

☐ Presente: vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Domotica

☐ Presente: vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☒ Classe energetica

☐ Classe desunta dall'APE

Non rilevata nella documentazione
depositata agli atti del Comune di Serle

☐ A+

☐ B

☐ D

☐ F

☐ A

☐ C

☐ E

☐ G

☒ Non desumibile

☒ Inquinamento	☒ Atmosferico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Acustico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Elettromagnetico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Ambientale	☒ Assente
		☐ Presente
☒ Esposizione prevalente dell'immobile		☐ Minimo
		☒ Medio
		☐ Massimo
☒ Luminosità dell'immobile		☐ Minimo
		☒ Medio
		☐ Massimo
☒ Panoramicità dell'immobile		☐ Minimo
		☒ Medio
		☐ Massimo
☒ Funzionalità dell'immobile (adeguatezza all'uso cui è destinato)		☐ Minimo
		☒ Medio
		☐ Massimo
☒ Finiture dell'immobile		☐ Minimo
		☒ Medio
☒ Altro		☐ Massimo

L'immobile esaminato è in buone condizioni fatta eccezione la presenza di alcune efflorescenze che interessano l'aggetto in cemento armato della terrazza a piano rialzato e in corrispondenza della scala di accesso. Si segnalano le difformità urbanistiche e catastali rilevate e soprattutto la necessità di dismettere il bagno posto nella zona notte per l'altezza del locale non a norma.

Identificazione pregressa dei beni

Sono presenti alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi, principalmente riconducibili a diverse posizioni in pianta delle pareti divisorie. La zona giorno presenta un'altezza inferiore ai 270cm (265cm circa). Il bagno della zona notte deve essere dismesso e l'uso consentito come ripostiglio, guardaroba ecc. Si segnalano infine una lieve differenza per la scala interna.

IDENTIFICAZIONE E RISPONDENZA CATASTALE**Unità immobiliare abitativa (piano terra, piano primo e piano interrato)**

☒	Comune censuario	Serle							
☒	Tipologia catasto	☐	Terreni	☒	Fabbricati				
Immobile identificato al Foglio		18	Sezione		NCT	Particella		222	
☒	Sub.	2	Categoria	A/3	Classe	5	Consistenza	4 vani	Rendita € 132,21
☐	Sub.								

Documentazione visionata	☒	Direttamente presso agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio		
	☐	Da siti web		
Elenco documentazione visionata	☐	Visura storica	☒	Visura per immobile
	☒	Scheda catastale		
	☐	Elaborato planimetrico di subalternazione		
	☐	Estratto Mappa	☐	Tipo mappale
	☐	Tipo frazionamento	☐	Altro

Conformità catastale	☐	Si	☒	No
☒	Data verifica catastale	17	05	2024
Spese per aggiornamento catastale		€	400,00	Abitazione



Dichiarazione di rispondenza catastale



Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco



DICHIARA

☐

La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☐

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Sono presenti alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi, principalmente riconducibili a diverse posizioni in pianta delle pareti divisorie. La zona giorno presenta un'altezza inferiore ai 270cm (265cm circa). Il bagno della zona notte deve essere dismesso e l'uso consentito come ripostiglio, guardaroba ecc. Si segnala infine una lieve differenza per la scala interna.



Note

Sarezzo BS)

13 settembre 2024



Il Consulente incaricato

Bertolina Ing. Gianluca



Copia omissis



QUESITO C**Stato di possesso****Stato di possesso del bene alla data della valutazione**
☒ Libero
Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli esecutati
☐ Occupato

☐ Tipo di contratto

☐ Estremi registrazione

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ €/anno

☐ Rata mensile

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

☐

Si

No

Calcolo del probabile canone di locazione

Per determinare il più probabile valore locativo si procede alla ricerca di locazioni al mq di immobili che presentano le medesime caratteristiche strutturali e di ubicazione del bene in oggetto. Dalle indagini esperite è emerso che per immobili confrontabili con quelli in esame la quotazione media si aggira sui 35euro/mq annuo

Canone di locazione annuo appartamento

Superficie di riferimento	x	Quotazione media	=	Canone annuo
135,94 mq	x	35 €/mq annuo	=	4.757,90 €

Valore di locazione minimo definito dalla legge Finanziaria 2005 (Legge n.344 del 30/12/2004)

Per l'imposta di registro il canone di affitto annuo deve essere non inferiore al 10% del valore catastale

Il canone d'affitto deve essere maggiore di $132,21€ \times 1,05 \times 120 \times 10\% = 1.665,85€$

☒ NON SONO REGISTRATI CONTRATTI DI LOCAZIONE O COMODATO D'USO

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

☒ Data verifica presso agenzia Entrate

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Nell'allegato 2 sono presenti le copie di stampa delle pregiudizievoli, aggiornate al 16 settembre 2024

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ Sì ☒ No

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato

Spese condominiali arretrate ☐ Sì ☒ No

Nota

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Sì ☒ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ Sì ☐ No

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ Sì ☒ No

Condizioni limitative ☒ Sì ☐ No

NOTA

Come indicato l'unità abitativa non gode di un'accesso indipendente alla scala esterna ma di un solo diritto di passaggio pedonale

Copia omissis

QUESITO E**Regolarità edilizia ed urbanistica****Conformità edilizia**☐

Si

☐

No

Sono presenti alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi, principalmente riconducibili a diverse posizioni in pianta delle pareti divisorie. La zona giorno presenta un'altezza inferiore ai 270cm (265cm circa). Il bagno della zona notte deve essere dismesso e l'uso consentito come ripostiglio, guardaroba ecc. Si segnalano infine una lieve differenza per la scala interna.

Anno di costruzione☐

Fabbricato successivo il 1/9/1967

☐

Fabbricato anteriore il 1/9/1967

Non sono presenti pratiche edilizie antecedenti al 2003, non è quindi possibile risalire all'anno di costruzione dell'immobile. Nelle provenienze è indicato un atto di donazione del 1978

☐

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 ed il 1/9/1967

☐

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

(Documentazione riscontrata e disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comune di Serle)

*

Pratica edilizia 74/2003

Permesso di Costruire n°19/2003 del 7 ottobre 2003

Ristrutturazione edilizia da adibire ad uso residenziale

*

Pratica edilizia 26/2011

Dia Prot. 2331 del 18 aprile 2011

Intervento di ristrutturazione edilizia in variante al Permesso di Costruire n°19/2003

☐

Dichiarazione fine lavori

Non presente

☐

Certificato Abitabilità

Non presente

☐

Fonte documentazione visionata

Archivio del Comune di Serle

☐

Data verifica urbanistica

0	5
0	8

0	6
0	7

2	0	2	4
2	0	2	4

Copia omissis

Situazione urbanistica

☒

Strumento urbanistico

☒

Vigente

☐

Adottato

L'immobile in oggetto è compreso nell'ambito "Nuclei di Antica Formazione" di cui all'articolo 23 (e successivi) del Piano delle Regole delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Serle

Classe 5 Articolo 26.5

☐

Convenzione urbanistica

☐

No

☐

Si

☐

Cessioni diritti edificatori

☐

No

☐

Si, se si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

☐

Vincoli urbanistici

☐

No

☐

Si

☐

Vincoli paesaggistici

☐

No

☐

Si, se si quali

Nella carta di sensibilità del paesaggio l'edificio si trova in Classe 3 - Sensibilità media

Altro

Il Comune di Serle è soggetto a S.I.C.

Sito di Importanza Comunitaria

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle (BS) ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA

- ☐ La REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi citati
- ☒ La NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi citati per i seguenti motivi:

Unità abitativa

Altezza locali terra e primo
Ripositiglio a piano primo
Cambio destinazione d'uso bagno piano secondo
Lievi scostamenti tramezze interne

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

- ☐ No ☒ Si ☐ In parte

Per quanto riguarda le difformità rilevate è possibile sanare l'irregolarità presentando una pratica in sanatoria

Oneri per la regolarizzazione urbanistica

€ 4.918,00

Sarezzo (BS)

13 settembre 2024

Il Consulente incaricato
Bertolina Ing. Gianluca



QUESITO F

Formazione dei lotti

La proprietà è costituita da una unità abitativa su due piani (primo e secondo). Considerata la tipologia dell'immobile, la distribuzione degli spazi, la posizione planimetria, ecc... si ritiene il bene in esame **NON DIVISIBILE**.



QUESITO G

Valore dei beni e costi

Per la valutazione dell'immobile oggetto della perizia estimativa è stato determinato il valore in libero mercato (utilizzando il metodo del confronto) e le correzioni di stima in condizioni di vendita forzata.

Valore di mercato

Per la determinazione del valore commerciale del bene e cioè del più probabile valore di mercato, lo scrivente è ricorso ad una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. La valutazione delle proprietà è effettuata con il metodo di stima per comparazione basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto del possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio lo scrivente ha tenuto conto dei fattori macroeconomici, quali l'inflazione, la svalutazione, il mercato del lavoro, ecc., dei fattori locali tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la produttività della località e l'organizzazione urbanistica e dei fattori extraeconomici con riguardo all'aspetto paesaggistico dell'area. La valutazione è stata infine eseguita tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà relativi alla tipologia specifica per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono state considerate:

1. L'orientamento la posizione e l'accesso
2. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare
3. La consistenza complessiva dell'immobile

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio ed il contesto urbanistico

Effettuate tutte le valutazioni relative all'immobile, la localizzazione, la distribuzione degli spazi funzionali e soprattutto tenendo conto del periodo particolare di congiuntura edilizia, il sottoscritto CTU ritiene di assegnare i seguenti valori:

Copia omissis

Unità immobiliare a piano primo e secondo

	Superficie (SEL-SIN)	Indice mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	120,3	100	120,3
Balcone	4,4	40	1,8
Terrazza	34,7	40	13,9
Superficie Totale commerciale			135,94 mq



Valore commerciale per metro quadrato	800,0 €/mq
Valore immobile = 135,94 mq x 800,0 €	= € 108.752,00

**Adeguamenti e correzioni della stima****A** *Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*

Si applica una riduzione del valore complessivo dell'immobile pari al 2% = **€ 2.175,04**

B *Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica*

Oneri amministrativi e tecnici	u.m.	quantità	costo unitario	coeff. di ripartizione	costo totale
Oblazione (indicativa)	cad	1	€ 1.516,00	1	€ 1.516,00
Diritti di segreteria	cad	1	€ 102,00	1	€ 102,00
Spese tecniche	cad	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Opere edili	cad	1	€ 800,00	1	€ 800,00
oneri di regolarizzazione urbanistica (sanabili)					€ 4.918,00

C *Adeguamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione*

Si applica una riduzione del valore complessivo dell'immobile pari al 2% **€ 2.175,04**

D *Spese per aggiornamento schede catastali abitazione***€ 400,00****E** *Spese condominiali arretrate***€ 0,00****F** *Spese programmate di manutenzione***€ 0,00**

Riepilogo elementi correttivi di stima

A	<i>Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	€ 2.175,04
B	<i>Adegamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	€ 4.918,00
C	<i>Adegamenti di valore per lo stato d'uso e manutenzione</i>	€ 2.175,04
D	<i>Spese per aggiornamento schede catastali</i>	€ 400,00
E	<i>Spese condominiali arretrate</i>	€ 0,00
F	<i>Spese programmate di manutenzione</i>	€ 0,00
Totale elementi correttivi di stima		€ 9.668,08

Valore finale netto

€ 108.752,00 - € 9.668,08 = € 99.083,92

Arrotondato a € 99.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Gianluca Bertolina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.3235, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e 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 ho alcun interesse verso il bene in questione
- ☐ Ho agito in accordo agli standard etici e professionali
- ☐ Sono in possesso dei requisiti formativi per lo svolgimento della professione
- ☐ Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- ☐ Ho ispezionato di persona la proprietà
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza

Nella fiducia di aver svolto l'incarico affidatomi, resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario

Con osservanza

Sarezzo BS) 13 settembre 2024

Il Consulente incaricato
Bertolina Ing. Gianluca

Copia omissis