

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. 189/2023

Giudice delegato:

DOTT. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:

SEDE LEGALE:
C.F. E P.IVA:

Rappresentato dagli Avvocati:

C.F.
P.E.C.:

ESECUTATO:

RESIDENTE A
C.F.

Rappresentato dall' Avvocato:

-

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

ING. LORENZO GUERINI
Indirizzo Via Solferino, 20 – Travagliato (BS)
CF GRNLNZ78L21B157G
P.IVA 02836240982
Mail lorenzoguerrini@gmail.com
PEC lorenzo.guerini@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. A 4716

↓
Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	26/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	03/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	05/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	04/09/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito nella zona nord del comune di Capriano del Colle, nelle vicinanze della zona industriale. Essa risulta essere inserita all'interno di un villaggio costituito da abitazioni bifamigliari, tri famigliari o quadrifamigliari, in cui l'appartamento in esame è posto al centro di una abitazione trifamigliare, sul lato nord. L'appartamento dotato di proprio accesso indipendente si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui:

- Il piano terra: risulta essere adibito a ingresso, portico, cantina e garage;
- Il piano primo: rappresenta la zona giorno ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale accessorio. Sul lato sud/est del piano è presente anche un balcone di circa 7,5 mq da cui si può accedere sia dal soggiorno che dalla cucina;
- Il piano secondo: rappresenta la zona notte ed è costituito da tre camere da letto ed un bagno. Sui lati nord/ovest e sud/est risultano essere presenti due balconi direttamente collegati alle rispettive camere da letto.

Il collegamento tra i tre piani dell'abitazione avviene mediante una scala interna.

Sia l'accesso carraiò che pedonale avvengono direttamente dalla pubblica via ovvero Villaggio Paolo VI al civico 68 (ex Strada Provinciale Brescia-Quinzano).

Oltre all'abitazione si deve considerare la presenza di un garage posto al piano terra della superficie di circa 19 mq e di 2 corti esclusive di proprietà poste sui lati nord/ovest e sud/est, di cui quello posto sul lato nord/ovest (retro abitazione) risulta essere adibito a giardino, mentre la seconda risulta essere adibita a cortile d'ingresso pavimentata.

Durante il sopralluogo svolto in data 19/06/2024 sono state rilevate alcune difformità, edilizio-urbanistiche che come si vedrà in seguito risultano essere sanabili.

Ubicazione Villaggio Paolo VI, 68 – Capriano del Colle (BS)

Identificativi catastali

- **ABITAZIONE:** Foglio 1 - particella 213 - sub. 2
cat. A/2 - Classe 3 – 9,5 Vani - R.C. Euro 480,82
- **AUTORIMESSA:** Foglio 1 - particella 213 - sub. 5
cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 18 mq - R.C. Euro 28,82

ASTE GIUDIZIARIE
Quota di proprietà

ASTE GIUDIZIARIE
[REDACTED] per 1/1

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

170.000 €

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

136.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha una buona appetibilità all'interno del mercato immobiliare, esso infatti pur non trovandosi nel centro abitato del paese è sito in una zona in cui:

- Sono presenti nelle vicinanze diversi negozi e servizi di vicinato;
- Non si percepisce il rumore derivante dal traffico dalla strada provinciale (SP9 – che adduce alla zona industriale/artigianale del paese);
- Si è nelle vicinanze di due parchi pubblici ed al fiume Mella.
- Il retro dell'abitazione confina con un terreno attualmente a destinazione d'uso agricolo.

Va sottolineato però lo scarso stato manutentivo dell'immobile, derivante dall'abbandono della stessa da circa 6 anni. Durante il sopralluogo, avvenuto in data 19/06/2024, si è potuto riscontrare:

- Presenza di alcune difformità edilizio-urbanistiche e catastali;
- Presenza di diverse macchie legate alla muffa, all'umidità poste sui solai dei bagni.

Alla luce di tutto questo sarà necessario tenere in considerazione che dovranno essere effettuati alcuni interventi al fine di poter ristabilire la conformità edilizia-urbanistica e catastale dell'abitazione. Mentre per quanto riguarda la presenza di muffa ed umidità sarà necessario effettuare delle analisi più approfondite, per poter determinare quali possano essere le motivazioni per la quale si hanno tali problematiche.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No

Conformità catastale

Si No

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina 38

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina 38

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano gli immobili in esame. A tutto il giorno 11/05/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/07/2009 ricevuto dal Notaio Santosuosso Fabrizio, in Brescia (BS), numero 43658/20082 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36570/22039, da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
- b) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 3/18. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/18, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 2/18 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 2/18 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Brescia in data 07/03/2006 al numero 18/100 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 15/05/2006 ai numeri 25389/14604, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36569/22038;
- c) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di assegnazione del 29/09/1983 ricevuto dal Notaio Poli Vittorio in Brescia, numero 7378 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 28/10/1983 ai numeri 23523/16994 dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- d) Il mappale 213 sub. 2 e mappale 215 graffato foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311001 del mappale 213 sub 2 graffato col mappale 215 foglio 1;
- e) Il mappale 213 sub. 5 foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311009 del mappale 213 sub 5 foglio 1.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell'immobile.....	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.	Audit documentale e Due Diligence	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
4.1	Rispondenza catastale	35
4.2	Verifica della titolarità	37
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	39
	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	40
	Analisi estimativa.....	41
1.	Riepilogo dei valori di stima	44
	Valore locativo dell'immobile	44
	Spese condominiali	44
1.	Dichiarazione di rispondenza.....	45
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	46
3.	Bibliografia.....	47



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 05/04/2024 è stato richiesto al Notaio Fabrizio Santosuosso copia dell'atto di compravendita dell'immobile;
- In data 05/04/2024 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 08/04/2024 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente dal Notaio Fabrizio Santosuosso;
- In data 09/04/2024 è stato richiesto il Certificato di Stato libero o di matrimonio del esecutato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarezzo;
- In data 10/04/2024 è stato ritirato il Certificato di Matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarezzo;
- In data 11/04/2024 è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Capriano del Colle;
- In data 15/04/2024 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 15/04/2024 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la richiesta per l'ottenimento di copia della planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 18/04/2024 sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriano del Colle le documentazioni richieste;
- In data 06/05/2024 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti di locazione;
- In data 19/06/2024 è stato effettuato il sopralluogo ed il rilievo presso le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il sopralluogo è stato effettuato posteriormente al limite fissato nel decreto di nomina del CTU di 30 giorni dal conferimento dell'incarico, in quanto non è stato possibile accedere all'immobile poiché l'esecutato risultava essere irreperibile.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza
- Civico n.®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BRESCIA
CAPRIANO DEL COLLE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VILLAGGIO PAOLO VI (EX STRADA PROVINCIALE
BRESCIA-QUINZANO)
68

Zona

Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

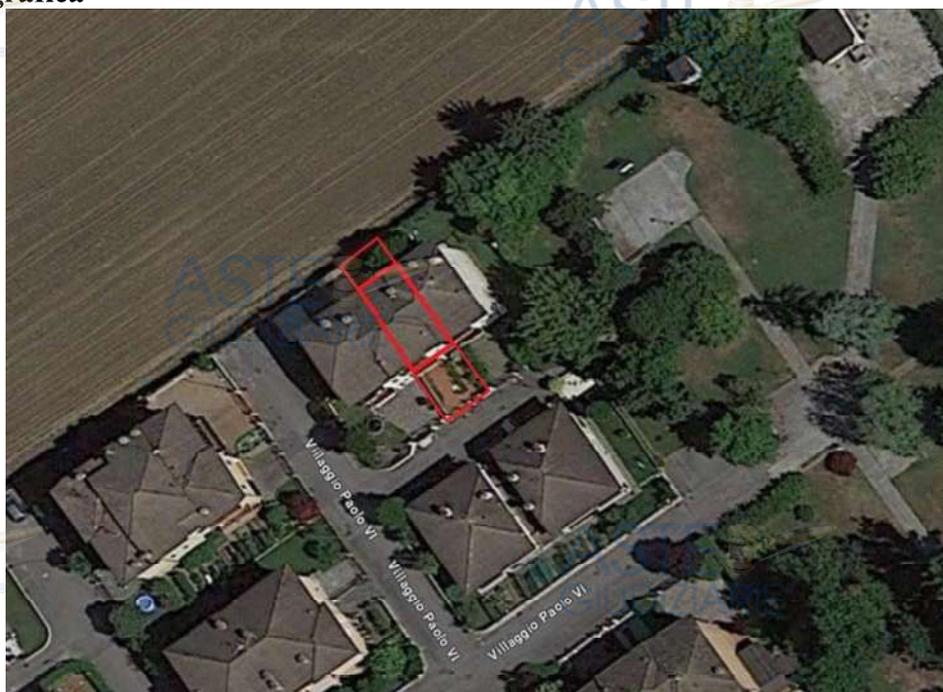
Extra Urbana

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica



Nell'immagine è possibile visualizzare le unità immobiliari oggetto della presente





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
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio (con accesso indipendente)

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato artigianale pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (terrazza)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro: corte esclusiva





Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : edificio a telaio con travi e pilastri in cemento armato e pareti esterne in laterizio
- Solai : solai in laterocemento
- Copertura : in latero cemento realizzata con muricci e tavelloni
- Murature perimetrali : laterizio
- Coibentazioni/isolamenti : non rilevabile. Dalle planimetrie allegate alla pratica edilizia viene indicata la presenza di isolante interposto
- Divisori tra unità : muratura in laterizio
- Infissi interni : telai in legno con vetri singoli
- Infissi esterni : tapparelle in pvc, non coibentate
- Pavimenti e rivestimenti : ceramica all'interno dell'abitazione
- Impianto di riscaldamento : riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa
- Impianto sanitario : standard
- Impianto gas : metano
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : assente
- Altri impianti : assenti
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : l'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa su 3 piani fuori terra, di cui al piano terra si ha un garage, l'ingresso ed una cantina, il piano primo è adibito a zona giorno, mentre il piano secondo è adibito a zona notte.



- Altro :





Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



Filtering

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito nella zona nord del comune di Capriano del Colle, nelle vicinanze della zona industriale. Essa risulta essere inserita all'interno di un villaggio costituito da abitazioni bifamigliari, tri famigliari o quadrifamigliari, in cui l'appartamento in esame è posto al centro di una abitazione trifamigliare, sul lato nord della lottizzazione.

L'appartamento dotato di proprio accesso indipendente si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui:

- Il piano terra: risulta essere adibito a ingresso, portico, cantina e garage;
- Il piano primo: rappresenta la zona giorno ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale accessorio. Sul lato sud/est del piano è presente anche un balcone di circa 7,5 mq da cui si può accedere sia dal soggiorno che dalla cucina;
- Il piano secondo: rappresenta la zona notte ed è costituito da tre camere da letto ed un bagno. Sui lati nord/ovest e sud/est risultano essere presenti due balconi direttamente collegati alle rispettive camere da letto.

Il collegamento tra i tre piani dell'abitazione avviene mediante una scala interna.

Sia l'accesso carraio che pedonale avvengono direttamente dalla pubblica via ovvero Villaggio Paolo VI al civico 68 (ex Strada Provinciale Brescia-Quinzano).

Oltre all'abitazione si deve considerare la presenza di un garage posto al piano terra della superficie di circa 19 mq e di 2 corti esclusive di proprietà poste sui lati nord/ovest e sud/est, di cui quello posto sul lato nord/ovest (retro abitazione) risulta essere adibito a giardino, mentre la seconda risulta essere adibita a cortile d'ingresso pavimentata.

Durante il sopralluogo svolto in data 19/06/2024 sono state rilevate alcune difformità, edilizio-urbanistiche che come si vedrà in seguito risultano essere sanabili.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Capriano del Colle |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT
<input type="checkbox"/> Foglio 1
<input type="checkbox"/> Particella
<input type="checkbox"/> Subalterno 213/2 - Abitazione
213/5 - Garage |

Confini

Si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.



Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/06/2024



Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale



m² 153,21



Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balconi	m ²	19,17	30 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	16,59	50 %
<input type="checkbox"/> Locale tecnico (centrale termica)	m ²	3,31	25 %
<input type="checkbox"/> Portici – Piano terra	m ²	23,09	30 %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (garage)	m ²	21,53	25 %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	__ %
<input type="checkbox"/> Giardino/Corte	m ²	100,51	10 %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____	__ %

Superficie commerciale

m² **190,45**



Caratteristiche qualitative

Alcuni locali oggetto di perizia non sono in buono stato di conservazione, infatti durante il sopralluogo si sono potuti riscontrare diverse problematiche quali:

- Presenza di macchie di umidità e muffa nelle pareti e nel soffitto dei due bagni posti al piano primo e secondo dell'abitazione;
- Distacco e rigonfiamento di pittura dal soffitto del portico d'ingresso al piano terra, presumibilmente derivante da infiltrazioni d'acqua.
-

Per quanto riguarda invece gli altri locali essi si trovano in buon stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano

Terra, Primo e Secondo

Ascensore/Montacarichi

Presente

Assente

N. servizi (1 piano primo ed 1 piano secondo)

2 W.C.

2 Lavabo

2 Bidet

1 Doccia (nel bagno al piano primo)

Doccia con idromassaggio

Vasca

1 Vasca con doccia (nel bagno al piano secondo)

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Scaldabagno in pompa di calore

Vetustà del bagno (anni): 42 anni

Non è stato possibile accedere ai locali

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Vetustà: 42 anni

Assente

Nota: la caldaia è di recente sostituzione.

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore



Condizionamento



Solare termico (produzione acqua calda)

Elettrico

Idraulico

Antifurto

Pannelli solari (fotovoltaico)

Impianto geotermico

Domotica

Manutenzione fabbricato

Manutenzione unità immobiliare



Classe energetica



Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti

Radiatori

Pavimento

Ventilconvettori

Altro:

Presente

Vetustà

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (42 anni)

Assente

Presente

Vetustà (42 anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Presente

Vetustà (anni)

Assente

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E





F

G

- Si allega certificazione energetica
 Non desumibile: unità immobiliare non dotata di Certificazione Energetica.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 2009 risultava essere allegata una certificazione energetica che classificava l'immobile in classe F. Tale certificazione risulta essere però scaduta in data 19/07/2019, dunque per poter conoscere la nuova classe energetica sarà necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa inoltre che la normativa di riferimento per la determinazione della classe energetica risulta essere differente, per cui non si può garantire che la classe energetica sia ancora F.

- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o estiva.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica Edilizia
- Concessione Edilizia
 - Concessione edilizia: n° 1463 del 09/06/1977;
 - Concessione edilizia: n° 76 del 28/03/1979 per la realizzazione della recinzione esterna.
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Dichiarazione di fine lavori
- Altro
 - Certificato di collaudo strutturale
 - Dichiarazione di conformità del progetto al alle vigenti norme di legge, del regolamento edilizio e al programma di fabbricazione. Documento rilasciato in data 09/03/1979.

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato di abitabilità

Presente: Certificato rilasciato in data 25/01/1982

Assente

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico del Comune di Capriano del Colle

Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)

18/04/2024



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro:

Vigente P.G.T. pubblicato sul BURL n. 22 del 01/06/2016 serie Avvisi e Concorsi.

Adottato

No

Si: In data 12/03/1977 è stata redatta una convenzione urbanistica tra il Comune di Capriano del Colle e la società [REDACTED] per la realizzazione di alloggi economici e popolari. Si precisa che la società [REDACTED] è la società che ha realizzato l'intero villaggio in Edilizia Economica Popolare.

No

Si

No

Si

No

Si

No

Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriano del Colle, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo potuto accedere all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato possibile verificare la **NON REGOLARITA'** edilizio-urbanistica della costruzione, derivante dalla presenza di alcune difformità che risultano essere sanabili mediante il deposito di una pratica edilizia in cui si vada ad allegare le planimetrie conformi allo stato di fatto.

Nello specifico si sono potute riscontrare le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali ed a quelle allegate alla concessione edilizia (C.E. n. 1463 del 11/05/1977) nello specifico:

1) Piano terra

- a) Nel sottoscala del piano, sul lato sinistro della porta d'ingresso, è stato ricavato un piccolo ripostiglio della superficie di circa 2,35 mq. L'accesso a tale ambiente avviene direttamente dal corridoio d'ingresso mediante una porta a soffietto;



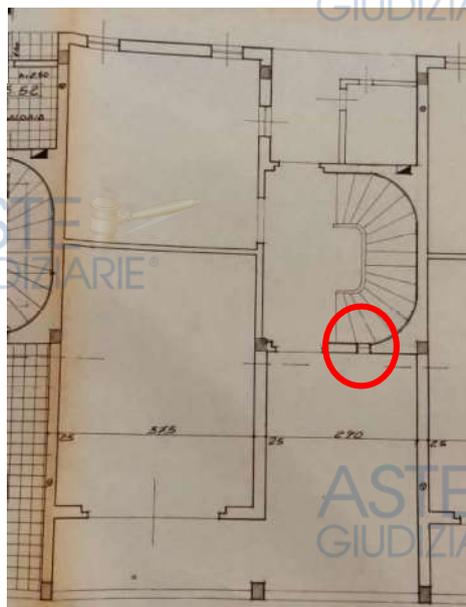
Vista del ripostiglio ricavato nel sottoscala, al piano terra in corrispondenza dell'ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

- b) Assenza di una finestra posta nelle vicinanze della porta d'ingresso, sul lato sinistro. Nelle planimetrie di progetto e nella planimetria catastale tale serramento risulta essere presente anche se senza l'indicazione della dimensione. Durante il sopralluogo si è potuto verificare l'assenza di tale serramento, come si può desumere dall'immagine sottostante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nell'immagine di destra è riportata la facciata esterna dell'appartamento al piano terra, mentre nell'immagine di sinistra è riportata la planimetria del piano depositata nella pratica edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®



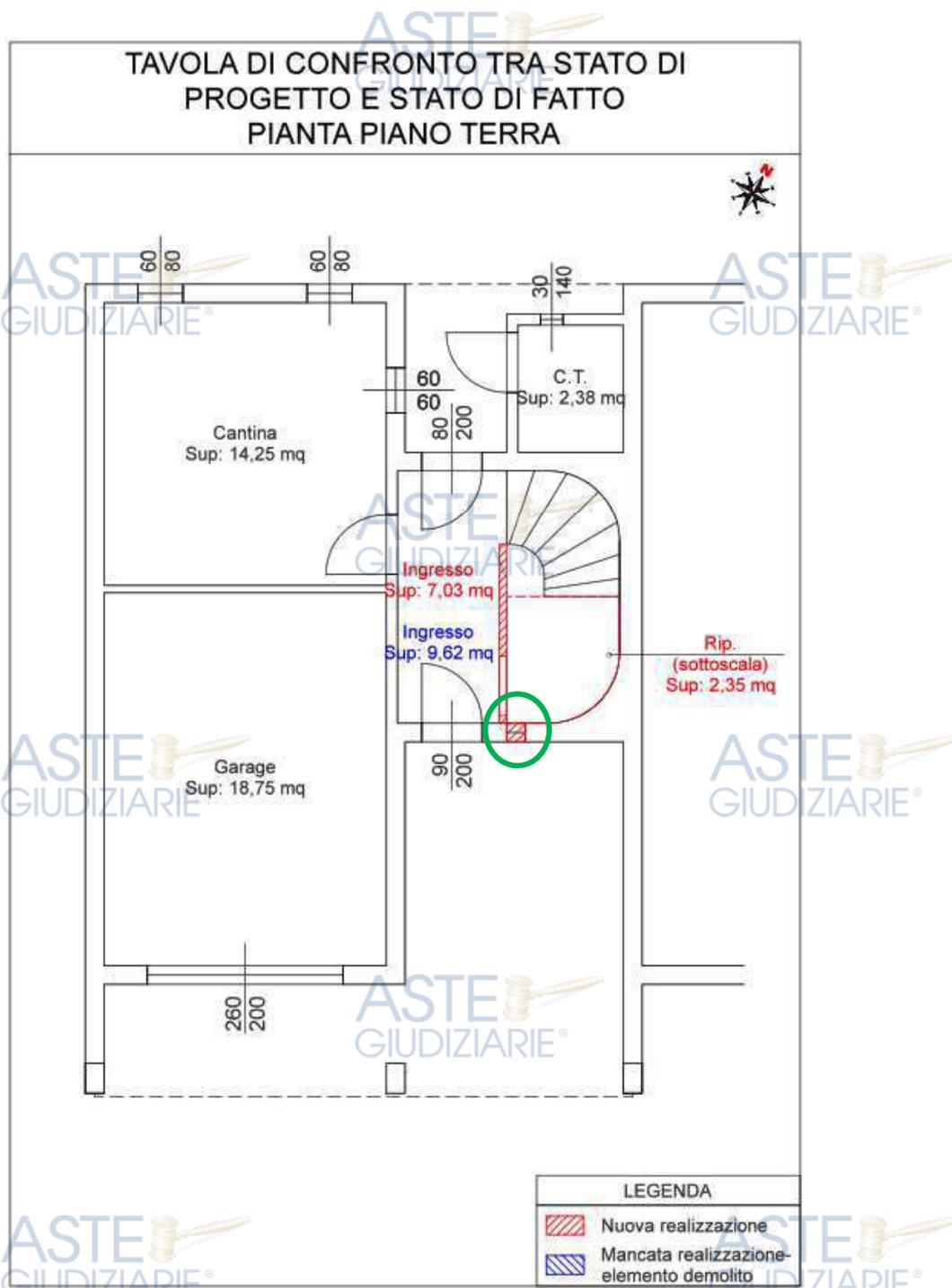


Tavola di confronto tra stato di fatto e stato di progetto/autorizzato – Piano Terra.
Cerchiato in verde la finestra non presente

2) Al piano primo

- a) Nel disimpegno al piano non risulta essere presente una parete che delimita la zona adibita ad antibagno con il corridoio della zona giorno;
- b) Il locale posto sul lato nord-ovest tra il bagno ed il soggiorno presenta una superficie inferiore rispetto a quella di progetto, in quanto la parete di separazione con il soggiorno risulta essere spostata di circa 58 cm. In particolare la superficie di tale locale si è ridotta di circa 2,12 mq. Lo spostamento di tale parete ha comportato di conseguenza che:
- L'accesso a questo ambiente non avviene più direttamente dal disimpegno ma dal soggiorno mediante una porta della dimensione di 80x210 cm;
 - Il soggiorno presenta una superficie maggiore rispetto allo stato di progetto autorizzato.



Nell'immagine è possibile visualizzare la nuova apertura ricavata per accedere al locale posto sul lato nord/ovest. Mentre sul lato destro è visualizzabile l'apertura che consente di accedere dal corridoio al soggiorno

- c) Il locale indicato nel punto precedente risulta essere dotato di una finestra della dimensione di 120x160 cm, mentre nelle tavole di progetto viene indicata la presenza di una porta finestra della dimensione di 100x240 cm. Tale variazione non risulta essere identificabile nelle tavole catastali in quanto prive di dimensioni. Si precisa che la variazione di tale apertura non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi aeroilluminanti indicati dal

Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.21;



Nell'immagine di destra è possibile visualizzare la presenza di una finestra nel locale posto sul lato nord-ovest, mentre nell'immagine di sinistra (cerchiata in rosso) è possibile visualizzare il prospetto nord allegato alla pratica edilizia

- d) E' stata realizzata una nuova apertura ad arco tra la cucina ed il soggiorno. Tale apertura è stata realizzata sul lato sud e consente la comunicazione diretta tra i due ambienti, in precedenza per poter accedere dal soggiorno alla cucina era necessario transitare attraverso il corridoio;



Nell'immagine è possibile visualizzare la nuova apertura realizzata per mettere in comunicazione la cucina con il soggiorno



e) La porta che consentiva l'accesso al soggiorno dal corridoio, posta di fronte al ripostiglio, è stata chiusa. Allo stato di fatto l'accesso al soggiorno può avvenire direttamente dal corridoio mediante una apertura posta nelle vicinanze del bagno oppure mediante la nuova apertura ricavata tra la cucina ed il soggiorno stesso (apertura descritta nel punto precedente – di cui è possibile visualizzare l'immagine);

f) Assenza di antibagno. Non si ha la presenza di un antibagno in quanto le due aperture che consentono la comunicazione tra il corridoio ed il soggiorno ma anche tra il corridoio e la cucina attualmente risultano essere prive di porte interne. Tale assenza costituisce una problematica in quanto si ha una comunicazione diretta tra due locali adibiti alla permanenza di persone (soggiorno e cucina) con un ambiente destinato a servizi igienici (il bagno). Come stabilito dal D.M. 190 del 05/07/1975 e dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.71, precisano che l'antibagno è obbligatorio qualora tra l'ambiente bagno e la zona giorno non esistano almeno due porte divisorie. Essendo l'immobile ultimato nel 1982, per cui posteriore all'entrata in vigore del D.M. 190/1975, si rende obbligatoria la realizzazione di tale "filtro".

Si precisa inoltre che nelle tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia del 1977 era stata identificata la presenza di un antibagno di superficie pari a 2,60 mq e dotato di porte che consentivano di accedere ai vari locali, ma soprattutto risulta essere presente anche il parere di conformità rilasciato da parte della commissione igienico-edilizia. Tale documento è stato rilasciato in data 09/03/1979, per cui contestualmente alla realizzazione dell'opera ed attesta la conformità del progetto alle vigenti norme di legge, del regolamento edilizio e al programma di fabbricazione. Alla luce di tutte queste osservazioni si rende necessario la realizzazione di un antibagno;





Nell'immagine di sinistra è visualizzabile l'apertura di collegamento tra il corridoio ed il soggiorno, mentre nell'immagine di destra è visualizzabile l'apertura di collegamento tra il corridoio e la cucina. Entrambe le aperture sono prive di porte interne



Vista del bagno dalla cucina. Nell'immagine è possibile visualizzare l'assenza dell'antibagno

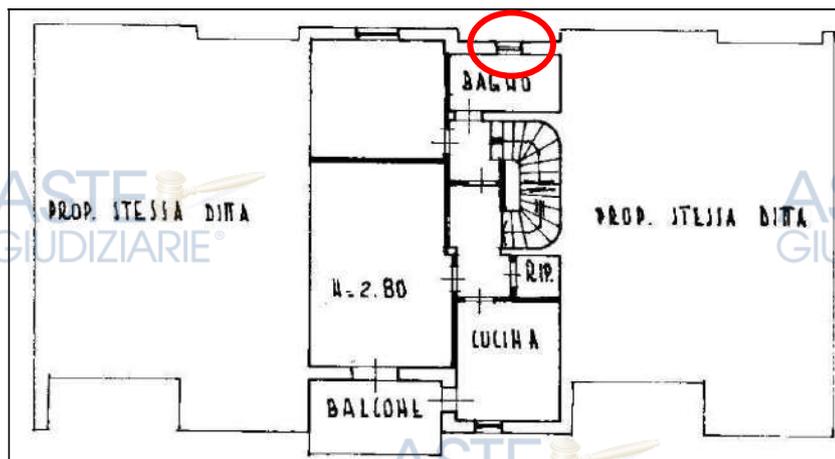
- g) Aumento superficie ripostiglio. Il ripostiglio ricavato nel sottoscala presenta una superficie maggiore rispetto a quella di progetto. Questo perché la parete è stata spostata di circa 35 cm verso il lato del corridoio;
- h) Il bagno del piano è dotato di un solo serramento anziché due. Il bagno risulta essere dotato di un solo serramento della dimensione di 70x155 cm anziché due



della dimensione di 50x120 cm. Nelle planimetrie e nei prospetti dell'immobile risulta essere indicata la presenza di due finestre, mentre nella planimetria catastale viene indicata la presenza di una sola finestra, come si può desumere dalle immagini sottostanti. Si precisa che la variazione di tale apertura non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi aeroilluminanti indicati dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.22;



Nell'immagine di destra è possibile visualizzare la presenza di una sola finestra presente all'interno del bagno anziché due come invece indicato nelle tavole di progetto. Nell'immagine di sinistra è possibile



Estratto planimetria catastale in cui cerchiato in rosso si può vedere come il bagno presenti un solo serramento

- i) La parete del vano scale presenta una curvatura differente rispetto a quella definita nella planimetria allegata alla pratica edilizia.

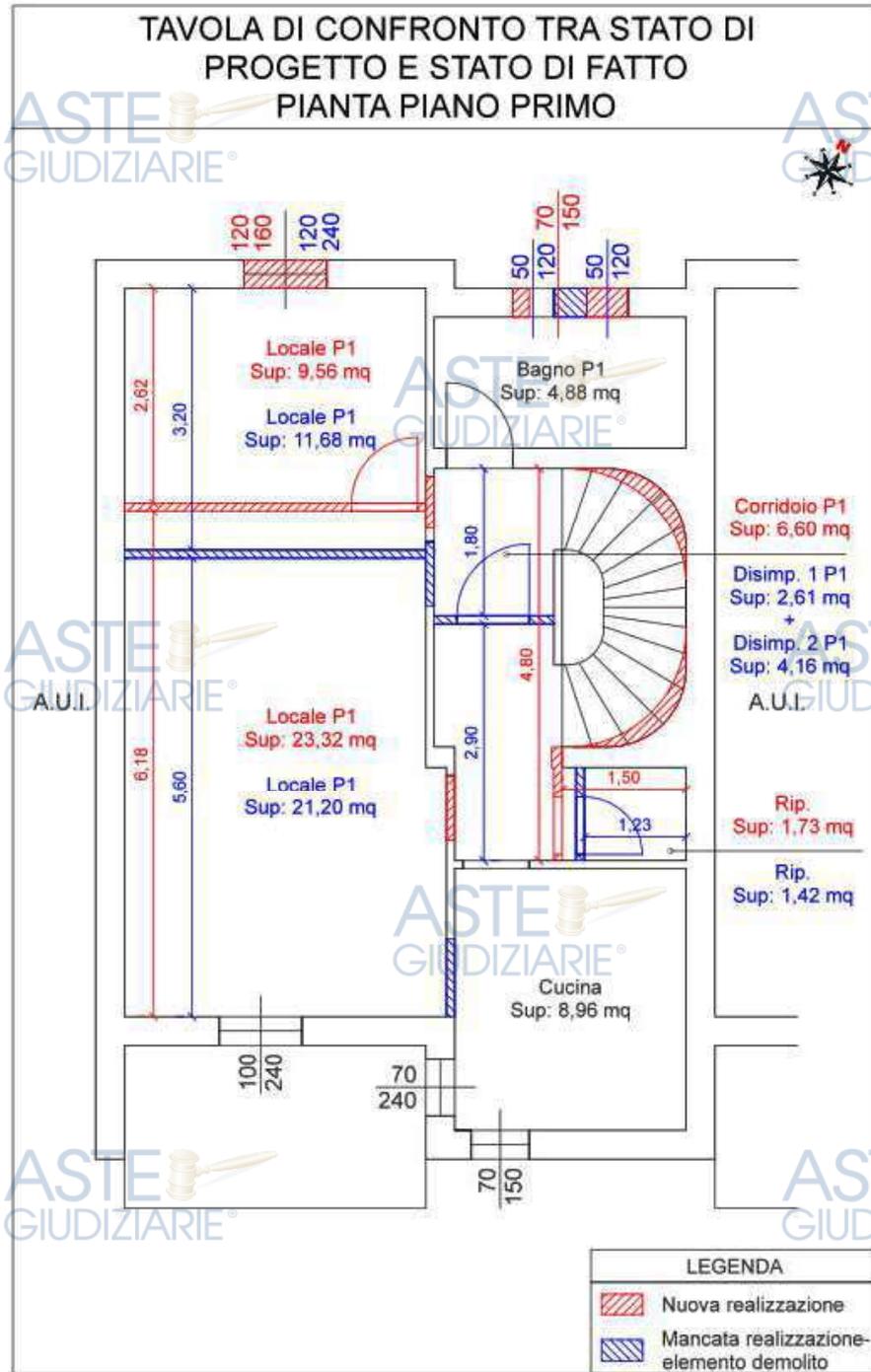


Tavola di confronto tra stato di fatto e stato di progetto/autorizzato – Piano Primo



3) Al piano secondo

- a) Riduzione superficie camera da letto. La camera da letto posta sul lato sud-est presenta una superficie leggermente inferiore rispetto a quella di progetto in quanto la parete che la delimita verso il vano scale e corridoio è stata arretrata di circa 17 cm, con una riduzione in termini di superficie di circa 0,58 mq. Si precisa che la riduzione della superficie di tale locale non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi di superficie indicati nel Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.4;
- b) Riduzione della superficie del bagno. La parete del bagno che lo delimita verso il vano scale ed il corridoio è stata arretrata di circa 15 cm. Tale arretramento ha comportato la riduzione della superficie del bagno di circa 0,42 mq. Si precisa che la riduzione della superficie non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi di superficie indicati nel Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64);
- c) Il corridoio presenta allo stato di fatto una lunghezza maggiore rispetto alle tavole di progetto dovuta alla riduzione della superficie del bagno e della camera da letto, mentre per quanto riguarda la larghezza esso ha subito una riduzione dal 120 cm a 110 cm;
- d) Il bagno presenta una sola finestra anziché due. Come già espresso nel piano primo anche in tale piano il bagno presenta un unico serramento e non due come invece indicato nelle planimetrie e nei prospetti allegati alla pratica edilizia. Da sottolineare come già detto per il piano primo, nella planimetria catastale tale ambiente risulta essere dotato di una sola finestra. Anche in tal caso la variazione di tale apertura non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi aeroilluminanti indicati dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.22;



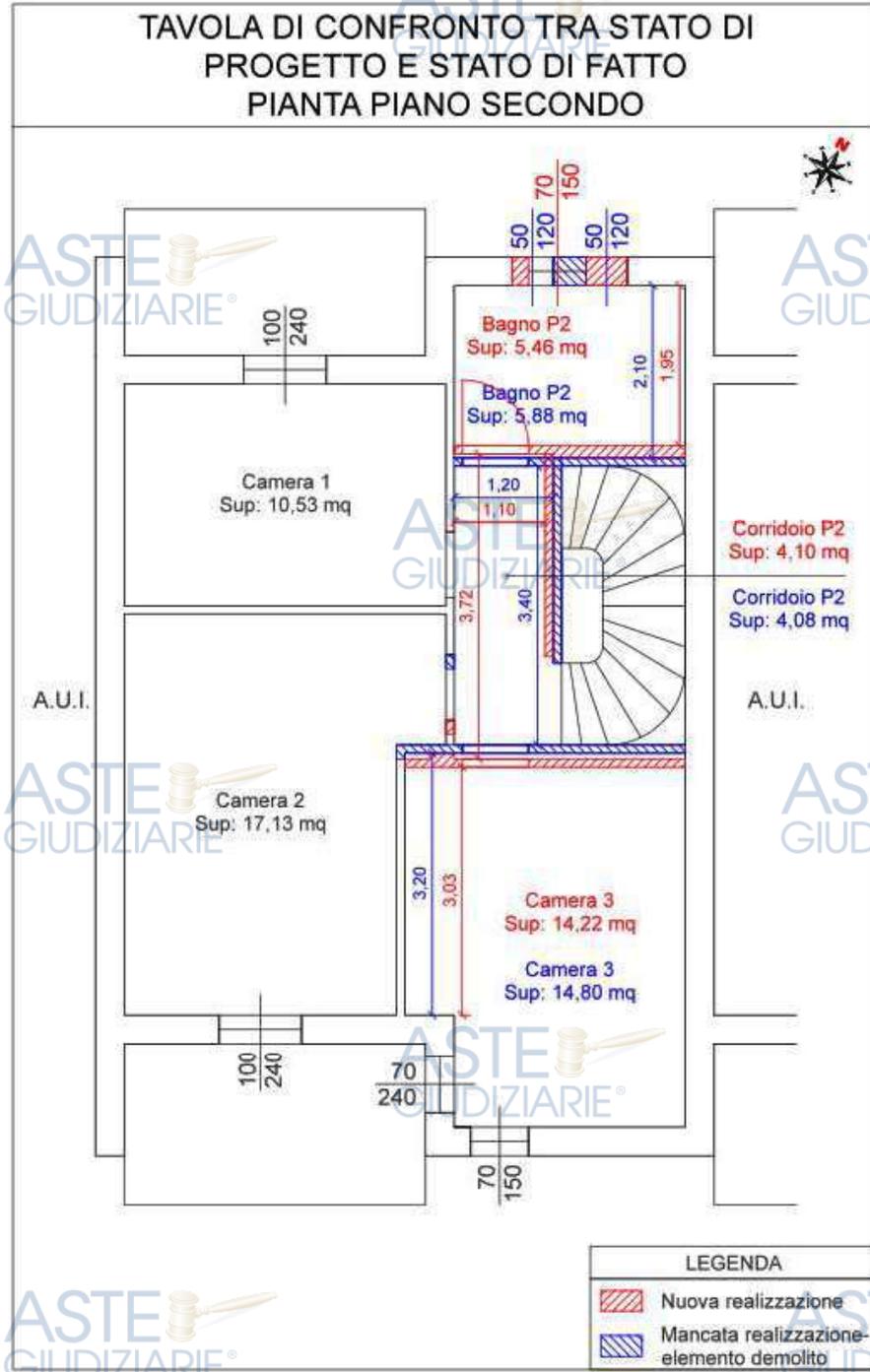


Tavola di confronto tra stato di fatto e stato di progetto/autorizzato – Piano secondo





Oltre alle problematiche sopra esposte, durante il sopralluogo avvenuto in data 19/04/2024, si sono potute rilevare alcune problematiche di carattere edilizio, legate alla salubrità dei locali, che non influenzano la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile quali:

- a) Sulle pareti e nel solaio del bagno al piano secondo, si è potuta riscontrare la presenza di muffa dovuta presumibilmente alla scarsa aerazione del locale, legata all'abbandono dell'appartamento da diversi anni;



Nelle immagini è possibile visualizzare la presenza di muffa posta sulle pareti e solaio del bagno al piano secondo

- b) Sul solaio del bagno al piano primo è possibile visualizzare la presenza di umidità e muffa oltre che al distacco di parte della pittura. Per poter determinare la causa di tale problematica si consiglia un'indagine più approfondita in quanto generalmente lo "sfogliamento" della pittura problematica potrebbe essere riconducibile ad una infiltrazione di acqua proveniente dal bagno posto al piano superiore. Al secondo piano nella zona in esame si ha la presenza di una vasca da bagno;



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Nelle immagini è possibile visualizzare la presenza di muffa e umidità posta sulle pareti e solaio del bagno al piano primo. Sul solaio si può denotare anche il distacco della pittura riconducibile ad una eventuale piccola perdita di acqua presente nella vasca da bagno del piano secondo.

- c) Sul solaio del portico che adduce all'ingresso dell'abitazione si possono visualizzare la presenza di "rigonfiamenti", distacchi dell'intonaco e lo "sfogliamento" della pittura. Come specificato nel punto precedente, per poter determinare le cause di tale problematica sarà necessario effettuare una indagine più approfondita al fine di poter determinare anche le eventuali soluzioni. Una possibile causa potrebbe derivare da una infiltrazione d'acqua, infatti al piano superiore si ha la presenza di una cucina dotata di lavello e lavastoviglie;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell'immagine è possibile visualizzare i rigonfiamenti e lo "sfogliamento" della pittura

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista esterna del portico, nelle immagini è possibile visualizzare il rigonfiamento e lo sfogliamento della pittura del solaio.

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

- No
 Si

Le modifiche apportate all'interno dell'unità immobiliare risultano essere sanabili, infatti trattandosi di difformità relative alla distribuzione interna dei locali sarà necessario redigere una pratica edilizia in sanatoria in cui si vada ad aggiornare le planimetrie allo stato di fatto. Tale documentazione dovrà essere redatta da parte di un tecnico abilitato e successivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriano del Colle. Infine sarà necessario effettuare l'aggiornamento anche delle varie planimetrie catastali della stessa.

La variazione della tipologia di serramenti ovvero da porta finestra a finestra (nel locale posto al piano primo) e da due finestre ad una sola nei due bagni, come specificato in precedenza, non comportano problematiche legate al rispetto dei requisiti minimi previsti dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia. Sarà dunque necessario anche in tal caso effettuare un aggiornamento delle varie planimetrie nella medesima pratica edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda l'assenza dell'antibagno al piano primo una soluzione potrebbe essere quella di convertire il corridoio in antibagno. Questo sarà possibile installando delle porte interne in corrispondenza delle due aperture che adducono al soggiorno ed alla cucina dal corridoio.

Per poter risolvere invece le problematiche derivanti dalla presenza di muffa, umidità e "sfogliamento" della pittura, come anticipato in precedenza, sarà necessario effettuare una analisi più approfondita al fine di determinare quali possano essere le cause che hanno portato alle varie problematiche. Il tutto tenendo in considerazione dell'abbandono dell'immobile da diversi anni.

Si sottolinea che durante il sopralluogo non si è potuto verificare il corretto funzionamento dei vari impianti elettrici e idraulici.

Alla luce di tutto questo si può dire che per poter ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica sono necessari interventi del valore complessivo di circa Euro: 11.000,00.

Questo valore deriva dalla somma dei seguenti contributi:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente le spese per le pratiche amministrative e le sanzioni) stimabile in 4.000,00 Euro;
- Si dovranno considerare 4.000,00 euro di spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per riallinearli allo stato finale autorizzato;
- Si dovranno considerare 3.000,00 euro di spese per l'installazione delle porte interne e dei relativi falsi telai sulle aperture di accesso al soggiorno ed alla cucina, al fine di poter definire il corridoio come antibagno.

Al termine di queste valutazioni è necessario sottolineare che, alla luce della qualità delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Si precisa inoltre che non sono stati quantificati gli interventi e le operazioni necessarie per poter individuare le problematiche derivanti dalla presenza di muffa ed umidità nell'appartamento.

Note



4.1 Rispondenza catastale

Unità immobiliari identificate catastalmente in mappa al

Foglio 1	Sezione NCT	Mappale 213			
<input type="checkbox"/> Sub. 2	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 9,5 vani	Rendita € 480,82	
<input type="checkbox"/> Sub. 5	Categoria C/6	Classe 2	Consistenza 18 mq	Rendita € 28,82	



Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
- Dal sito Web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

15/04/2024 – Visura catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo avuto modo di accedere alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla NON REGOLARITA' catastale degli stessi, poiché le schede catastali non rappresentano correttamente lo stato di fatto dell'immobile (con annesse le varie difformità urbanistico-edilizie espresse in precedenza).

Note



4.2 Verifica della titolarità



Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. Fabrizio Santosuosso
- Data atto : 14/08/2009
- Repertorio : 43.658
- Raccolta : 20.082
- Estremi Trascrizione : Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 14/08/2009 ai nn. 36570/22039.

- Quota di proprietà Intera: [REDACTED] per 1/1
 Parte

- Usufrutto No
 Si

- Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

- Vincoli No
 Si

- Oneri No
 Si

- Pesì No
 Si

- Gravami No
 Si ipoteca





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

Occupato:

Occupato dall'esecutato

Occupato da altro soggetto diverso dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (vedasi nota)

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 06/05/2024

Note:



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

Relativamente alle difformità descritte in precedenza, a carico dell'acquirente vi saranno degli oneri di natura edilizia che si ritiene opportuno sottolineare:

- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per le procedure amministrative per la sanatoria stimabile in 4.000,00 Euro;
- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per l'aggiornamento delle pratiche catastali di tutti i beni oggetto di perizia per il riallineamento con lo stato finale autorizzato. L'onere per l'aggiornamento è stimabile in circa € 4.000,00;
- Si dovranno considerare 3.000,00 euro di spese per l'installazione delle porte interne e dei relativi falsi telai sulle aperture di accesso al soggiorno ed alla cucina, al fine di poter definire il corridoio come antibagno

E' necessario comunque sottolineare che, alla luce delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Si precisa inoltre che non sono stati quantificati gli interventi e le operazioni necessarie per poter individuare le problematiche derivanti dalla presenza di muffa ed umidità nell'appartamento.

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36571/8159 per Euro 334.312,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 167.155,84 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- 2) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 21/04/2016 ai numeri 15370/2534 per Euro 164.817,52 di cui per capitale Euro 82.408,76 a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- 3) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 10/11/2016 ai numeri 44556/7956 per Euro 186.636,32 di cui per capitale Euro 93.318,16 a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto V [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- 4) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 23/01/2017 ai numeri 2575/377 per Euro 409.395,00 di cui per capitale Euro 204.697,50 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- 5) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 11/05/2023 ai numeri 20445/14213 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

Il mappale 213 sub.2 e mappale 215 graffato foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311001 del mappale 213 sub 2 graffato col mappale 215 foglio 1;

Il mappale 213 sub.5 foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311009 del mappale 213 sub 5 foglio 1.

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 di 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.”

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Si
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 - Comparazione con quotazioni OMI
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate in mappa al

Foglio **1** Sezione **NCT** Mappale **213**

Sub. **2** Categoria **A/2** Classe **3** Consistenza **9,5 vani** Rendita € **480,82**

Sub. **5** Categoria **C/6** Classe **2** Consistenza **18 mq** Rendita € **28,82**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 181.000 diconsi Euro centottantunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Al valore sopra esposto è necessario detrarre il valore delle opere da realizzare per la messa in pristino dell'immobile al fine di raggiungere l'abitabilità:

- Oneri per procedure amministrative per sanatoria € 4.000,00
- Aggiornamento planimetrie catastali € 4.000,00
- Installazione di due nuove porte, per definire antibagno € 3.000,00

Il **prezzo finale di mercato ridotto** viene quindi quantificato in € **170.000,00**. diconsi Euro **cento settantamila/00**.

Il più probabile **prezzo di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 136.000,00. Operando gli arrotondamenti al migliaio di euro, il prezzo di mercato ridotto dell'immobile in oggetto è pari a € **136.000** diconsi Euro **centotrentaseimila/00**.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **530 (cinque centotrenta/00 euro)**.

Si ricorda che tale valore è riferito all'immobile dopo la messa in pristino dei vizi evidenziati nei paragrafi precedenti e con la superficie dell'immobile ridotta alla sola porzione che rispetta le distanze minime dal confine.

Spese condominiali

Dalle indagini effettuate non risulta costituito alcun condominio e non risultano presenti alcun amministratore condominiale né spese condominiali a carico dell'unità.



1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. LORENZO GUERINI

Iscritto all'Ordine/Albo:



Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716



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 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: 15/07/2024



2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico delle unità immobiliari
4. Schede e visure catastali
5. Copia atto di compravendita
6. Concessione Edilizia n. 1463/1977
7. Concessione Edilizia n. 76/1979
8. Certificato di Abitabilità
9. Certificato di matrimonio dell'esecutato
10. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate



3. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

