

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 186/2022

Giudice delegato: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

Creditore procedente: *...omissis...*
con l'Avv. Marco Orizio

Esecutato: *...omissis...*
con l'Avv.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

C.T.U.: DOTT. ING. CARLO ARRIGHI



Giudice delegato: **DOTT. STEFANO FRANCHIONI**

Anagrafica

Creditore procedente:

...omissis...
Con sede in ...omissis...
Comune di Verona
P.IVA ...omissis...
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato:

Marco Orizio
Con Studio in P.zza della Loggia, 5 Comune di Brescia
Tel + 39 030 2408170 Fax 030.3758423
E mail m.orizio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. ...omissis...
Residente in ...omissis...
C.F. ...omissis...
Sig.a ...omissis...
Residente in ...omissis...
C.F. ...omissis...

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Carlo Arrighi
Via S. Stefano, 13
C.f. RRG CRL 60D03 B157J
Tel +39 030 603705 - Fax +39 030 603705
E mail ing.arrighi@tiscali.it - Pec carlo.arrighi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Prov. BS n. 2200
Iscritto all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Trib. di BS n. 262

Timbro e firma



Date

<i>Nomina dell'esperto</i>	10/08/2022
<i>Conferimento d'incarico di stima e giuramento</i>	08/09/2022
<i>Data della consegna del rapporto di valutazione</i>	11/12/2022
<i>Udienza per la determinazione della modalità di vendita</i>	10/01/2023

Identificazione dei lotti**A LOTTO N. 1/1**

<i>Descrizione sintetica</i>	Piccolo appartamento di ca. 105 m ² commerciali, disposto su un piano oltre a lavanderia e cantina al piano terra facenti parte di un complesso inserito nel nucleo antico. Fa parte del lotto anche un'area urbana.
<i>Ubicazione</i>	Via Gazzolo, 6_Serle (BS)
<i>Identificativi catastali</i>	Catasto Fabbricati Comune di Serle (codice I631), Sez. NCT, Fg. 19, Part. 204, sub 1 per l'intero
<i>Quota di proprietà</i>	1/1
<i>Diritto di proprietà</i>	1/1
<i>Divisibilità dell'immobile</i>	NO
<i>Più probabile valore in libero mercato</i>	€ 92.000 (euro novantaduemila/00)
<i>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</i>	€ 78.500 (euro settantottomilacinquecento)
<i>Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</i>	commercializzabile con difficoltà a causa della disposizione e dell'attuale andamento di mercato che presenta caratteri di stagnazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia NO (vedere pag. 13)



Conformità catastale NO (vedere pag. 14)

Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato NO

Spese condominiali arretrate NO (non esiste condominio)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Limitazioni urbanistiche SI



INDICE

A LOTTO N. 1/1	3
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2. Inquadramento dell'immobile	7
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4. Audit documentale e Due Diligence	13
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2 Rispondenza catastale	14
4.3 Verifica della titolarità.....	15
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	16
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	18
7. Analisi estimativa.....	18
8. Riepilogo dei valori di stima	19
9. Dichiarazioni di rispondenza	20



ALLEGATI

Documentazione fotografica

- Allegato A: Relazione notarile ventennale
- Allegato B: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR
- Allegato C: Stralcio tavole di progetto
- Allegato D1: Concessione edilizia con contributo Prot. n. 2906/79
- Allegato D2: DIA Prot. 5066/2001
- Allegato E: Tavola di progetto con le modifiche in difformità
- Allegato F: Estratti PGT
- Allegato G: Estratto NTA
- Allegato H1: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 19 part. 204 sub 1
- Allegato H2: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 19 part. 205 sub 12
- Allegato I1: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 19 part. 204 sub 1
- Allegato I2: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 19 part. 205 sub 12
- Allegato J1: Estratto mappa part. 204
- Allegato J2: Estratto mappa part. 205
- Allegato K: Atto di compravendita
- Allegato L: Certificazioni anagrafiche
- Allegato M: Nota di iscrizione nn. 51918/9165
- Allegato N: Nota di trascrizione nn. 17619/11860
- Allegato O: Relazione di stima
- Allegato P: Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Allegato Q: Dichiarazione di rispondenza catastale
- Allegato R: Dichiarazione di rispondenza



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Preliminarmente è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c., rilevando la presenza della relazione notarile ventennale (allegato A). Sono state esperite le indagini al Catasto in data 06/10 e 08/12/2022 ed è stato effettuato un accesso al Comune di Serle (BS) per la verifica di conformità urbanistico-edilizia in data 24/11/2022. Nelle giornate 6/10 e 8/11/2022 sono stati eseguiti i sopralluoghi con il custode nominato volti a verificare la consistenza dei beni, con rilievo metrico e fotografico sia all'interno dell'immobile che all'esterno, nonché la verifica dello stato manutentivo dell'immobile stesso. Contemporaneamente è stato contattato l'Archivio notarile che ha redatto l'atto di acquisto dell'immobile per ottenerne copia.

Nello stesso periodo è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e sono stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dalla Camera di Commercio di Brescia e dell'Agenzia delle Entrate.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------|---------|
| • Provincia | Brescia |
| • Comune | Serle |
| • Frazione | Gazzolo |
| • Via | Gazzolo |
| • Civico n. | 6 |

Zona

L'immobile è ubicato nel nucleo di antica formazione del Comune di Serle (BS) denominato Gazzolo (uno delle circa 18 frazioni del comune), centro di circa 3.000 abitanti posizionato nell'area collinare a Est del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia; il comune ha un'estensione di circa 18 km². Il territorio ha caratteristiche montane ed è caratterizzato da numerose frazioni sparse.



contro

...omissis...

L'agglomerato urbano, che si trova nella Regione Agraria n. 8 - Montagna della Media Val Sabbia - non è ben inserito nel contesto socio-economico della provincia; è collegato sul territorio dalla S.P. 41 e dalla S.S. 45bis a circa 35 km da Brescia; il casello autostradale più vicino è quello di Brescia sulla A4, Milano-Venezia, a circa 20 km. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Brescia, posta sulla linea Milano-Venezia con servizio di treni regionali e frecce.

Sono poi presenti le linee degli autobus provinciali per un collegamento pubblico al capoluogo.

Si può beneficiare con qualche difficoltà di tutti i principali servizi necessari alla residenza che il comune offre: scuola primaria, ufficio postale e negozi di vario tipo. La zona dove è posizionato il fabbricato, posta in una delle tante piccole frazioni sparse sul territorio, è composta da edifici antichi ed è prettamente residenziale.

Mappa geografica

Nell'allegato B sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Google maps)
- inquadramento orto fotografico
- estratto CTR

Destinazione urbanistica dell'immobile

Destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliare inserita in nucleo di antica formazione.

Tipologia edilizia dei fabbricati

La zona, a margine del nucleo storico, è caratterizzata da fabbricati a corte del periodo ante '900.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamenti con distribuzione tipica degli immobili inseriti nei nuclei antichi, costituiti da stanze irregolari dislocate su più piani in maniera disordinata, scale di piccole dimensioni e servizi marginali, privi di garage e con locali accessori con accesso dalla corte. Sulla stessa corte si affacciano più unità immobiliari.

Caratteristiche generali dell'immobile



contro

...omissis...

Il fabbricato è di tipo a corte, irregolare in pianta su cui si affacciano più unità immobiliari, frutto di stratificazioni di periodi differenti.

E' costituito da struttura portante in muratura probabilmente mista di pietra e mattone, solai in latero-cemento. Il tetto è in calcestruzzo a falde o latero-cemento con copertura in coppi.

Sul lato sud-est si trova un piccolo cortile comune confinante con un'area urbana che serve per l'accesso alla proprietà.

Caratteristiche principali del fabbricato

Struttura in elevazione: struttura portante in muratura di pietra-mattone

Solai: in latero-cemento

Copertura: in calcestruzzo/latero-cemento

Murature perimetrali: in muratura di pietra-mattone

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera e griglie in legno

Infissi interni: porte in legno cieche

Finiture facciate: intonacate

Pavimenti: piastrelle in ceramica

Rivestimenti: rivestimenti bagno e cucina in ceramica

Impianto riscaldamento: a caloriferi (la caldaia non è stata vista)

Impianto sanitario: sanitari in ceramica

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto raffrescamento: assente

Fonti rinnovabili: assente

Finiture esterne: mediocre stato manutentivo

Finiture interne: pessimo stato manutentivo

N. totale piani fuori terra: terra e primo

N. totale piani interrati: nessuno

Dimensione

L'immobile è di dimensioni medie.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.



Filtering

In fase decrescente (down)-quasi nullo.

Fase del mercato immobiliare

In fase di stagnazione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito

L'immobile in oggetto è inserito in una piccola corte aperta sulla pubblica via al civico 6 di via Gazzolo (frazione Gazzolo): dalla pubblica via (fotografie nn. 1 e 2) si accede all'area urbana oggetto della procedura (fotografia n. 3) posta in continuità alla corte comune (fotografie n. 4 e 5), entrambe con pavimentazione fortemente sconnessa. Sulla corte si affacciano alcune unità immobiliari con caratteristiche disomogenee e formate da successive stratificazioni di diversi periodi. Tra queste, in fondo alla corte, si trova l'immobile in oggetto dove al piano terreno si apre un portico comune ad arco chiuso da un cancello, dal quale si accede (fotografie nn. 6 e 7); qui si trova l'accesso alla scala che porta ai piani (fotografia n. 8) e l'accesso alla lavanderia/cantina (m² 24,42; fotografia n. 9) oggi adibita a cucina e camera da pranzo/taverna (fotografie nn. 10, 11, 12 e 13), collegata al piano superiore da una scala interna a chiocciola (fotografia n. 14).

Riprendendo la scala comune si arriva al pianerottolo del piano primo (fotografie nn. 15 e 16) dove sono ubicati gli ingressi ai due appartamenti dello stabile; quello in questione si trova al piano primo, con accesso in zona baricentrica dell'unità (fotografie nn. 17 e 18).

Dall'ingresso principale verso Sud si entra subito in un locale abbastanza lungo e stretto destinato a soggiorno, con accesso al balcone (m² 24,98; fotografie nn. 19 e 20), che originariamente era ad angolo e si univa all'attuale cameretta anch'essa con affaccio e accesso al balcone (m² 8,64; fotografie nn. 21 e 22), dal quale si ha la vista sul cortile (fotografie nn. 23, 24 e 25).

Dall'ingresso a Nord si apre un piccolo corridoio (m² 4,65; fotografia n. 26) dal quale si accede sulla destra ad una camera (m² 12,44; fotografie nn. 27 e 28) ed in seguito ad un bagno (m² 9,72; fotografie nn. 29, 30 e 31), mentre sulla sinistra si entra in una camera cieca (m² 16,30; fotografie



contro

...omissis...

nn. 32, 33 e 34), adibita a camera da letto; in fondo al corridoietto vi è un piccolo slargo con l'arrivo della scala a chiocciola che porta al piano terreno (fotografie nn. 35 e 36).

L'immobile presenta finiture costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica, i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono pure in ceramica. Gli intonaci sono al civile, le porte interne in legno cieche, e le finestre in legno con vetro camera; all'esterno si trovano griglie sul fronte e nessun oscuramento negli altri locali.

La dotazione impiantistica è scarsa: impianto elettrico sotto traccia, impianto termico a caloriferi, mentre la zona adibita a cucina è dotata di impianto a gas. Nel servizio igienico si trova il lavabo, la tazza, il bidet, la vasca da bagno e la doccia.

L'altezza netta interna dei locali è di m 2,70 al piano primo e di m 2,38 al piano terra; la superficie netta dell'appartamento è di 78,73 m², quella del terrazzo di 4,54 m² e della cantina-lavanderia di 24,42 m²; il cortile comune misura m² 134,25. Nell'allegato C è riportato lo stralcio della tavola di progetto, con la pianta e una sezione; nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'immobile.

Confini dell'immobile

<input type="checkbox"/> Nord-Est	altra proprietà immobiliare privata
<input type="checkbox"/> Sud-Est	corte comune
<input type="checkbox"/> Sud-Ovest	altra proprietà immobiliare privata
<input type="checkbox"/> Nord-Ovest	altra proprietà immobiliare privata

Consistenza

Rilievo	Interno
Data del sopralluogo	08/11/2022
Desunto graficamente da:	Planimetria di progetto-rilievo in sito

Criterio di misurazione

SEL	Superficie Esterna Lorda
-----	--------------------------

Calcolo superfici di proprietà (SIM-Sistema Italiano di Misurazione)

Superficie principale	m ²	93,50	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Cantina/lavanderia	m ²	31,00	35 %

11 di 21

Dott. Ing. Carlo Arrighi



Balcone	m ²	4,54	25 %
---------	----------------	------	------

Superficie commerciale	m²	105,49	
-------------------------------	----------------------	---------------	--

L'area urbana è mantenuta separata perché la percentuale di proprietà è 1/4 + 1/4.

Area urbana	m ²	4,54	5 %
-------------	----------------	------	-----

Superficie commerciale	m²	1,45	
-------------------------------	----------------------	-------------	--

Caratteristiche qualitative

L'edificio di tipo residenziale è costituito da un complesso a corte. I servizi sono sparsi tra le varie frazioni: gli uffici comunali, la chiesa parrocchiale, le poste e alcuni negozi; l'appartamento in questione è situato al piano terreno e primo, internamente al complesso edificato storico con accesso dalla strada tramite un'area urbana e una corte comune, caratteristiche che non influiscono positivamente sulla commerciabilità dell'immobile.

Individuazione delle parti comuni

Nella planimetria catastale di cui all'allegato I1, è indicato come parte comune il cortile comune; in quella di cui all'allegato I2 l'area urbana di accesso al cortile.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	piano terra/primo
Ascensore	assente
N. servizi	uno
Luminosità	mediocre
Panoramicità	minima
Funzionalità	mediocre
Finiture	scarse

Impianti in dotazione

Riscaldamento	parziale
Condizionamento	assente
Solare termico (acqua calda sanitaria)	assente
Elettrico	presente
Idraulico	presente



Antifurto assente

Condizioni manutentive

Manutenzione fabbricato mediocre

Manutenzione unità immobiliare mediocre

Classe energetica non desumibile dal portale CENED

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato realizzato ante 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Concessione edilizia con contributo in data 26/02/1979 Prot. n. 2906 (allegato D1)
DIA Prot. 5066 del 02/11/2001 (allegato D2)

Lo stralcio della tavola di progetto è allegata sotto la lettera C. Non è presente agli atti alcun Certificato di fine lavori né di agibilità dell'immobile.

Fonte documentazione visionata: Comune di Serle

Data verifica edilizia : 24/11/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistica: P.G.T. Zona A: Nuclei di antica formazione (art. 23 e seg. NTA)

Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: no

Limitazioni urbanistiche: Classe sensibilità del paesaggio: 3_media

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

Altro



contro

...omissis...

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta la non completa conformità in quanto al piano terra è stata rimossa la divisione tra lavanderia e cantina ed è stata creata una scala a chiocciola che porta al piano primo. Al piano primo è stata creato un locale suddividendo una porzione di cucina: tale locale non ha le caratteristiche per poter essere adibito a camera da letto avendo una superficie inferiore a 9 m²; infine il corridoietto in lato Nord è stato allungato ed è stato ristretto il ripostiglio per poter eseguire la scala a chiocciola di collegamento alla cantina.

L'uso dei locali così come rilevato risulta difforme da quanto indicato nel progetto.

Tali difformità sono visibili dal confronto tra la tavola di progetto e le fotografie allegate e sono indicate nella tavola di progetto modificata e allegata sotto la lettera E.

Estratti PGT nell'allegato F, Estratto N.T.A. nell'allegato G; Dichiarazione di rispondenza urbanistico-edilizia nell'allegato P.

Negli stessi allegati sono riportati per stralcio l'identificazione delle tipologie edilizie e la disciplina degli interventi sugli immobili come identificati.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

Catasto fabbricati	Foglio 19 Sub 1 Classe 5 Rendita € 115,69	Sezione NCT Zona cens. Consist. 3,5 vani Via Gazzolo s.n.c.	particella 204 Categoria A/3 Sup. cat. 80 m ² piano T-1
	Foglio 19 Sub 12 Classe Rendita	Sezione NCT Zona cens. Consist. 27 m ² Via Gazzolo 4	particella 205 Categoria F/1 Sup. cat. piano T

Elenco documentazione visionata

- visure storiche per immobile (allegato H1 e H2)
- planimetrie catastali (allegato I1 e I2)
- estratti mappa (allegato J1 e J2)

Data verifica catastale 08/12/2022

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la non completa conformità in quanto al piano terra è stata rimossa la divisione tra lavanderia e cantina ed è stata creata una scala a chiocciola che porta al piano primo. Al piano primo è stata creato un locale suddividendo una porzione di cucina: tale locale non ha le caratteristiche per poter essere adibito a camera da letto



avendo una superficie inferiore a 9 m²; infine il corridoietto in lato Nord è stato allungato ed è stato ristretto il ripostiglio per poter eseguire la scala a chiocciola di collegamento alla cantina.

L'uso dei locali così come rilevato risulta difforme da quanto indicato in mappa.

Tale situazione è visibile dal confronto con le fotografie allegate e con la tavola grafica riportante le difformità allegato E. Dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato Q.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita; attualmente gli immobili sono in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis..., ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis... (per quota di 1/2 ciascuno relativamente alla part. 204 sub 1 e per quota di 1/4 ciascuno relativamente alla part. 205 sub 12), in forza di atto di compravendita in data 21/11/2001 n. 98150 di Rep. Notaio Dario Ambrosini di Brescia, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 18/12/2001 ai nn. 48071/30391 a favore di ...omissis..., per quota di 1/2 ciascuno per il sub 1 e per quota di 1/4 ciascuno per il sub 12 e contro ...omissis..., con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis..., per l'intero (sub 1 e sub 4). Dall'atto, allegato sotto la lettera K, risulta:

Quota di proprietà 1/2 + 1/2 (sub 1) e 1/4 + 1/4 (sub 12)

Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' espressamente compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

La Sig.a ...omissis... risulta do Stato civile libero (nubile) e il Sig. ...omissis... risulta di Stato civile libero (divorziato con sentenza in data 21/06/2011) come risulta dagli estratti rilasciati dalle anagrafi del Comune di Vallio e di Rezzato (allegato L).

Per ulteriori dati oltre il ventennio si consulti la certificazione notarile allegato A.

Condizioni limitanti

Servitù no

Vincoli no

Oneri no



Pesi no

Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero si

Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale allegata sotto la lettera A.

Valore locativo del bene

Per la determinazione del valore locativo del bene vengono utilizzati i dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2022 e quelli del Listino Immobiliare n. 1- 2022 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) riportati nella Relazione di stima allegata sotto la lettera O.

I dati OMI forniscono per l'appartamento un valore locativo mensile variabile tra €/m² 3,00 ed € 3,90: viste le condizioni dell'immobile si considera un valore di €/m² 3,00. Si precisa che tali valori vanno applicati sulla superficie netta di riferimento. Ne risulta:

- Appartamento $VI_1 = 78,73 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 236,19$

Il Listino Probrixia riporta invece il valore locativo come una percentuale sul valore dell'immobile: fornisce un intervallo tra 2,83% e 3,67% e nel caso in esame si utilizza il valore del 3% che conduce ad un valore locativo pari a:

- Appartamento $VI_2 = \text{€ } 91.462,22 \times 3,00\% / 12 = \text{€ } 228,65$

Effettuando una media tra i valori ottenuti si ricavano i valori locativi da considerare:

- Appartamento $VI_m = (\text{€ } 236,19 + 228,65) / 2 = \text{€ } 232,42$

Il valore locativo è pertanto di **€ 230,00**.

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

Trattandosi di edificio realizzato ante 1967, esso non risulta sicuramente a norma per quanto riguarda la normativa sismica che classifica il Comune di Serle in zona 2 ed anche per quanto



contro

...omissis...

riguarda le norme relative all'efficienza energetica di cui alla Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni; allo stesso modo non risulta coerente rispetto alla verifica dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 05/12/1997. Tuttavia si evidenzia che l'obbligo di adeguamento alle predette normative ricorre solamente in caso di presentazione di una pratica edilizia per ristrutturazione.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la non completa conformità in quanto al piano terra è stata rimossa la divisione tra lavanderia e cantina ed è stata creata una scala a chiocciola che porta al piano primo; al piano primo è stata creato un locale suddividendo una porzione di cucina, è stato allungato il corridoio e ristretto il ripostiglio per poter eseguire la scala a chiocciola.

Tali difformità possono essere mantenute e sanate, tuttavia il locale adibito a camera da letto sul fronte non può avere tale destinazione ma può essere solamente un accessorio (le difformità sono identificate nell'elaborato allegato E).

Invece, in caso di eliminazione degli abusi commessi e ripristino dello stato autorizzato si dovranno eseguire le seguenti opere:

- Realizzazione della divisoria al piano terreno completa di porta;
- Rimozione della scala e ripristino del foro della soletta con inghisaggio ferri di ripresa, posa di ferro aderenza migliorata e getto alleggerito;
- Demolizione delle tramezze per formazione della cameretta sul fronte e per allungamento del corridoio;
- Formazione di nuova tramezza corridoio lato nord;
- Ripristino di pavimentazione al piano primo a seguito della chiusura della soletta e demolizione tramezze;
- Ripristini vari di intonaco.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra si stima una spesa di circa **€ 8.000,00**.

Si segnala inoltre che sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per il ripristino dello stato autorizzato o, in alternativa, per regolarizzare tali difformità; inoltre dovrà essere fatto il relativo aggiornamento catastale, il tutto a cura di professionista, il cui importo si stima in **€ 2.500,00**. La sanzione per la sanatoria ad oggi è pari a **1.000 €**.

Come visibile dalle fotografie allegate l'immobile è stato lasciato quasi completamente arredato ma il mobilio, a causa del lungo periodo di chiusura, risulta essere deteriorato e non più utilizzabile. E' necessario provvedere allo sgombero, operazione che richiede l'intervento di una ditta per la rimozione e smaltimento in discarica a fronte di un costo che si stima di **€ 3.500,00**.

La spesa globale è quindi uguale ad € 15.000,00.

L'immobile non risulta inserito in condominio.



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

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 51918/9165 del 03/11/2021 di ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 48072/11069 del 18/12/2001 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 21/11/2001 Rep. 98151 Notaio Ambrosini Dario di Brescia per € 216.911,90 (capitale € 108.455,95), a favore di ...omissis..., sede di Siena, C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzati. Detta ipoteca grava sugli immobili oggetto della presente relazione (allegato M).
- Atto giudiziario di pignoramento immobili trascritto in data 19/04/2022 ai nn. 17619/11860 a favore di ...omissis...con sede in Roma, C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzati. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente relazione per l'intero (allegato N).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva. Stante l'attuale andamento del mercato in fase di recessione/stagnazione, si ritiene che tali differenziali possano essere considerati abbastanza importanti e pertanto si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro di circa il 15%.



contro

...omissis...

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l'applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, assolutamente stagnante. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione dell'ubicazione della zona residenziale con il suo assetto urbanistico, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Il procedimento di stima è esposto nell'allegato O, con la scelta dei valori economici.

Ne risulta il valore degli immobili:

- part. 204 sub 1 € 91.462,22
- part. 205 sub 12 e di € 1.277,16, da prendere al 50% perché la quota pignorata è pari a 1/4 + 1/4; il valore della quota è pertanto € 638,58

Il valore globale risulta quindi di € 91.462,22 + € 638,58 = € 92.100,80, cioè circa **€ 92.000,00**.

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 15%, ammonta invece ad € 78.500.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 è quindi:

€ 92.000,00 (euro novantaduemila/00).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00).

L'importo per l'eliminazione delle difformità riscontrate, comprensive degli oneri tecnici e della sanzione amministrativa viene stimato in **€ 12.000,00**.

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.

8. Riepilogo dei valori di stima



LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 19, Sezione NCT, particella 204, sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. cat. m² 80,00, Rendita € 115,69, oltre alla quota indivisa delle parti comuni, per l'intero e Foglio 19, Sezione NCT, particella 205, sub 12, categoria F/1, consistenza 27 m²:

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 92.000,00** diconsi Euro novantaduemila/00.

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 78.500,00** diconsi Euro settantottomilacinquecento/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali gli spazi esterni comuni come da art. 1117 C.C..

L'importo per il ripristino dello stato come autorizzato, comprensivo delle opere necessarie e delle spese tecniche, nonché per lo sgombero dal mobilio presente viene stimato in **€ 15.000,00**.

Il valore locativo totale è di **€ 230,00**.

9. Dichiarazioni di rispondenza

- Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Dichiarazione di rispondenza catastale
- Dichiarazione di rispondenza

La Dichiarazione di rispondenza urbanistica è allegata sotto la lettera P.

La Dichiarazione di rispondenza catastale è allegata sotto la lettera Q.

La dichiarazione di rispondenza è allegata sotto la lettera R.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.



La presente relazione consta di n. 21 pagine, n. 36 fotografie e n. 22 allegati.

Ai sensi dell'art. 569 C.P.C. il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione mediante PEC o raccomandata A.R. al creditore procedente (presso il Legale) e all'esecutato.

Prevalle, 10/12/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Arrighi

