

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 219/2018

Giudice delegato:

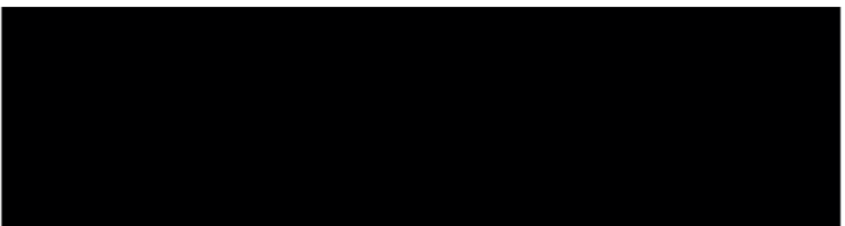
Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore precedente



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato

Sigg. : omissis
In qualità di proprietari
Residenti a omissis
C.f. omissis

Esperto incaricato

Arch. Ornella Fogliata
Via L. Pavarotti , 4
CF: FGLRLL66B49L339N
Tel. 3392423016
Pec: ornella.fogliata@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1466
Albo dei CTU Tribunale di Brescia n. 528

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 12/06/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **19/07/2018**

Data della consegna del rapporto di valutazione : 16/01/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : **16/12/2018**

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: civile abitazione al piano quinto con locale cantina .

Ubicazione: Comune di Brescia, C.da delle Cossere, 3

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati NCT del Comune di Brescia

Foglio 118, particella 121, sub. 15 , cat. A2 , classe 6, cons. 16 vani, rendita € 2.189,78, C.da delle Cossere, piano S1 - 3 - 4

Quote e diritti di proprietà: ½ a ciascun coniuge

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato: € Unmilionecentoquarantantaduecentocinquanta diconsi Euro 1.142.250/00.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il bene oggetto della presente stima ha un' ottima appetibilità dal punto di vista commerciale in relazione alla zona centrale in cui si colloca e allo stato manutentivo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si * (vd. paragrafo 4.2)

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, monumentali, paesaggistici	Si



Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 12/07/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 19/07/2018 il solo conferimento dell'incarico e contestualmente fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara nell'udienza del 16/01/2019.

In data 19/07/2018 la sottoscritta Arch. Ornella Fogliata nata Travagliato (BS) il 09.02.1966, con studio professionale in Castel Mella via L. Pavarotti , 4 C.F. FGLRLL66B49L339N iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 528 formulava il giuramento di rito nel quale venivano posti i quesiti sinteticamente elencati :

“ provveda l'esperto alla redazione della relazione di stima tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo “ dalla quale devono in sintesi risultare :

- 1. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 del cpc;acquisizione del titolo di acquisto e dell'estratto di matrimonio.*
- 2. identificazione e descrizione attuale dei beni / identificazione pregressa dei beni ;*
- 3. lo stato di possesso del bene , con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento/determinazione del valore locativo ;*
- 4. l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di terreni) . Nell'ipotesi di costruzione realizzata in violazione della normativa edilizia determini se sia o meno suscettibile di sanatoria determinandone i relativi costi ;*
7. *Formazione di lotti /dica se l'immobile è frazionabile ed il valore di ogni singolo lotto;*
8. *Valore del bene e costi/ determinazione del valore commerciale degli immobili/determinazione dei costi di sanatoria.*

Il termine assegnato per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (16/01/2019) e quindi entro il 17/12/2018.

Le operazioni di stima sono iniziate in data 21/09/2018 alle ore 8.30 presso l'immobile situato in Comune di Brescia.

La proprietà, convocata mediante raccomandata A/R ha presenziato al sopralluogo.

In seguito sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali ed acquisita presso il Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Brescia la documentazione di natura edilizia .

2. Inquadramento dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova a Brescia all'interno del nucleo storico cittadino in C.da delle Cossere, a poca distanza dalla centrale Piazza della Loggia .

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'unità abitativa oggetto di stima ha accesso al quinto piano (terzo piano sulla scheda catastale) di un edificio unitario a carattere prevalentemente residenziale risalente al XVI secolo che si colloca d'angolo tra le via Goffredo Mameli e Contrada delle Cossere ; l'ingresso avviene da Contrada delle Cossere attraverso un androne comune, scala ed ascensore . L'unità immobiliare in esame è stata ricavata dalla ristrutturazione dell'unità preesistente al quinto piano cui si aggiunge il recupero di parte del sottotetto collegato in via esclusiva agli spazi abitativi sottostanti.



L'ingresso avviene tramite scala e piccolo ascensore che giunge in via esclusiva al piano quinto; accedendo all'appartamento troviamo uno spazio di distribuzione centrale a doppia altezza illuminato da un lucernario nel tetto attorno cui si sviluppano un piccolo bagno di servizio e i locali della abitazione . Dall'atrio di ingresso si diparte la scala aperta che porta ai locali situati nel sottotetto.

Al piano principale troviamo ampi soggiorno e sala da pranzo (37,00 + 17,00 mq. circa) , quest'ultima collegata ad una ampia terrazza a tetto, un piccolo bagno di servizio e l'ampia cucina (16,00 mq + ripostiglio dispensa) anch'essa annessa ad un balcone affacciante su cortiletto interno . La zona notte si compone di una camera matrimoniale , due singole , uno studio con annesso terrazza a tetto e tre bagni . E' utilizzato come ripostiglio una spazio sottotetto privo dell'altezza minima di legge.

L'unità abitativa al piano è in gran parte circondata (affacci nord, est e parte del sud) da terrazze con copertura a pergola e balconi (circa 60,00 mq) .

Dall'atrio di ingresso si accede tramite scala al piano sottotetto (piano quarto sulla scheda catastale) dove si trovano in distribuzione su ballatoio due camere da letto doppie (circa 17,00 e 22,00 mq.) , una delle quali con affaccio " oscurato " in modo precario su cavedio interno, un bagno ed un ripostiglio .

L'alloggio è privo di autorimessa pertinenziale ma è dotato di cantina situata al piano interrato.

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

Calcolo superfici di proprietà

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI POND.	SUPERFICIE COMM.(MQ)
1	Abitazione			
	Piano quinto	258,00	1,00	258
	Piano sesto	75,00	1,00	75
	sottotetto	20,00	0,50	10
	Balconi e terrazze	60,00	0,50	30
	cantina	15,00	0,50	7,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				Mq. 380,75



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

L'origine del fabbricato all'interno del quale si colloca l'unità oggetto di stima è da far risalire al secolo XVI; in stato di abbandono per molti anni è stato integralmente recuperato nel secolo scorso. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia è stata rinvenuta la seguente documentazione di natura edilizia :

1987, PG 25865/85 _ Concessione Edilizia relativa al risanamento conservativo dell'intero fabbricato. E' presente in calce al provvedimento una prescrizione circa il rapporto aeroilluminante di una camera da letto .

1996, PG 19823 _ Autorizzazione alla Abitabilità rilasciato su presentazione di tutta la documentazione tecnica necessaria e sulla base della denuncia effettuata all'UTE in data 06/11/1991 PG 15605.

1997, PG 34517 _ Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria (rifacimento pavimentazione della terrazza nord) .

4.2 Inquadramento urbanistico

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 09/02/2016 pubblicato sul BURL n.24 del 15/06/2016.

Il fabbricato all'interno del quale è situata l'unità residenziale in esame si trova nel Nucleo Storico Principale (art. 76 delle NTA) ; trattasi di tipologia a " palazzetto " in cui la modalità di intervento ammessa è il risanamento conservativo e la destinazione d'uso esistente è compatibile con quanto previsto dalla norma.

Non sono presenti vincoli ambientali o paesaggistici .

La cartografia comunale, tavola dei vincoli V-PR08 1A (edificio contrassegnato con il n. 168) e l'estratto dal sito del MIBAC - Ministero per i beni e le attività culturali evidenziano la presenza di un vincolo monumentale ex lege 1089/1939 sull'intero fabbricato (*vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D.lvo 42/2004, vd. Decreto di vincolo Ministero della Pubblica Istruzione in data 04/12/1954, in allegato*) .



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in base alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco

DICHIARA quanto segue

Sotto il profilo edilizio rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata in data 23/09/1987 e alla documentazione allegata alla Abitabilità l'unità immobiliare si presenta conforme a quanto autorizzato.

L'attuale proprietà non ha realizzato i due caminetti presenti invece nel progetto iniziale nei locali soggiorno e camera al piano sottotetto .

Rispetto alla scheda catastale si è rilevata in loco la presenza di una apertura (porta) collegate il bagno alla camera singola in lato sud ; tale difformità è tuttavia sanabile in quanto dal raffronto con gli elaborati di rilievo facenti parte dell'istanza di Concessione Edilizia del 1986 si è trattato della riapertura di un vano preesistente .

Ciò che emerge sia dall'analisi della documentazione tecnica sia dall'atto di compravendita in favore dell'esecutato stipulato in data è che non è stata interpellata la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ne' in fase di ristrutturazione ne' in fase di rogito (*vd. documentazione allegata*) .

La presenza di un vincolo monumentale necessitava dapprima dell'acquisizione del parere della Soprintendenza sulle opere da eseguire ed in seguito della formalizzazione della procedura di cui agli artt. 59 e 60 del D.lvo 42/2004 " Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio " (in precedenza legge 1089/1939) . In base a tale normativa agli atti di compravendita tra privati di immobili vincolati deve far seguito un comunicazione alla Soprintendenza tesa a verificare l'assenza di interesse da parte di quest'ultima alla prelazione sulla cessione del bene. Tale comunicazione deve avvenire entro trenta giorni dalla stipula dell'atto e in questo lasso di tempo l'atto traslativo è da intendersi sospeso .



4.3 Rispondenza catastale

Il fabbricato oggetto della presente stima è così censito :

Catasto fabbricati NCT del Comune di Brescia

Foglio 118, particella 121, sub. 15 , cat. A2 , classe 6, cons. 16 vani, rendita € 2.189,78, C.da delle Cossere, piano S1 - 3 - 4

Quote e diritti di proprietà: ½ a ciascun coniuge

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 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

L'attuale stato dell'immobile è sostanzialmente conforme alle schede catastali allegate alla presente perizia.

La planimetria catastale dovrebbe essere aggiornata con l'inserimento della porta (riapertura vano porta preesistente) probabilmente realizzata successivamente al deposito della scheda catastale come evidenziato nel capitolo " Dichiarazione di rispondenza urbanistica " .

4.4 Verifica della titolarità

L'immobile ovvero le particelle catastali oggetto di stima risultano attualmente intestate come da tabella sotto riportata:

Titolari	Diritti reali	Rapporti proprietà
----------	---------------	--------------------



<i>Omissis</i>	Proprietà	½ ciascuno
----------------	-----------	------------

Il bene è pervenuto a *omissis* come da certificazione notarile in atti .

5. Stato di possesso _ Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'immobile è occupato dai proprietari .

In caso di cessione dell'immobile dovrà essere attuata la procedura di cui agli artt. 59 e 60 del D.lvo n. 42/2004 " Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ".

6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia non sono emerse nuove trascrizioni pregiudizievoli alla data del 13 novembre 2018, ovvero successivamente al deposito dell'istanza esecutiva da parte del creditore .

E' utile precisare come l'atto esecutivo per il pignoramento dell'immobile si stato trascritto sulla particella 2474 sub 15 foglio 5 del catasto fabbricati , in realtà suddetta particella è stata soppressa d'ufficio nel 2010 per " variazione identificativo per allineamento mappe " originando l'attuale particella 121 sub 15 foglio NCT n.118 mantenendosi inalterata la consistenza dell'unità immobiliare (*vd. visura storica allegata*)

L' Amministratore del Condominio " [REDACTED] " ha comunicato con nota del 23/11/2018 (via mail) l'assenza di debiti nei confronti del codominio .

7. Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo.



Nonostante l'unità abitativa sia di taglio "elevato" e quindi potenzialmente interessante una fascia ristretta di acquirenti, possiede un'ottima commerciabilità in quanto le abitazioni di un certo pregio nel centro storico cittadino, pur penalizzate dalla assenza di autorimessa, godono di un notevole interesse sul mercato immobiliare proprio per la loro unicità.

I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di Brescia.

Si è tenuto inoltre conto dello stato di conservazione dell'immobile e di quanto previsto dal Codice della Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e delle Linee Guida dell'ABI.

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima **il valore unitario di € 3.000,00 mq (tremila €/mq).**

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ)COMPLESSIVA	SUP. COMM.(MQ)	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
terzo e quarto	Abitazione e accessori	380,75		3.000,00	1.142.250,00
Valore Commerciale Complessivo					

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Il fabbricato oggetto della presente stima è censito come segue:

Catasto fabbricati NCT del Comune di Brescia

Foglio 118, particella 121, sub. 15, cat. A2, classe 6, cons. 16 vani, rendita € 2.189,78, C.da delle Cossere, piano S1 - 3 - 4

Quote e diritti di proprietà: ½ a ciascun coniuge

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non è divisibile.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1.142.250,00** diconsi Euro **unmilionecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00.**



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata esperta incaricata dal Tribunale, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 1466 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 528 , 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 ne 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.

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 ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione 28 Novembre 2018



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Atto di acquisto Notaio Manuela Mondello del 28/07/1997

Documentazione edilizia

Estratto mappa catastale

Schede catastali

Visure catastali

Decreto di vincolo

Estratto PGT Comune di Brescia

Regolamento del Condominio

Documentazione fotografica



