

INTEGRAZIONE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N°3

APPARTAMENTO VIA BAZOLI BOTTICINO

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 263/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VINCENZA AGNESE



Esperto Incaricato: **ING. IRENE FEIGL**

Via Ronchi S.Francesco di Paola n° 33 – Brescia

Tel. 3404145645 Fax. 030-7771913

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3378

Timbro e firma





PREMESSA

In occasione dell'udienza del 12 novembre 2014 veniva chiesto al CTU di integrare la propria perizia esponendo chiarimenti sulla valutazione immobiliare del Lotto n°3.

Il CTU sottolinea che il bene che costituisce il Lotto n°3 era stato valutato considerando il solo stato esterno e ipotizzando un grado di finitura interna medio-basso, in quanto non era mai stato possibile accedere internamente all'appartamento staggito, nonostante fosse stato comunicato più volte all'attuale proprietario l'esigenza di eseguire un sopralluogo.

Vista la richiesta d'integrazione relativa al valore dell'immobile appartenente al Lotto n°3, il CTU ha fissato nuovamente un sopralluogo in data 17/03/2015, durante il quale è stato possibile visionare internamente l'appartamento e constatarne un elevato grado di finitura.

Pertanto sulla scorta di quanto rilevato è stato stimato un nuovo valore del bene.

Al fine di un più semplice confronto tra perizia ed integrazione si è scelto di evidenziare nell'indice, con il colore rosso, i capitoli e gli allegati variati o aggiunti e di riportare tutti i capitoli della relazione originaria nella presente integrazione, che pertanto è da intendersi a completa sostituzione della relazione precedentemente depositata.





INDICE

1. Inquadramento dell'immobile
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
3. Analisi dello stato documentale
 - 3.1 Legittimità edilizia-urbanistica
 - 3.2 Rispondenza catastale
 - 3.3 Verifica della titolarità
4. Vincoli o oneri gravanti sul bene
5. Situazione ipotecaria-formalità pregiudizievoli
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini
7. Analisi estimativa
8. Allegati
 - allegato 8.1: documentazione fotografica
 - allegato 8.2: documentazione catastale
 - allegato 8.3: certificato di destinazione urbanistica
 - allegato 8.4: documentazione urbanistico edilizia
 - allegato 8.5: ispezioni ipotecarie
 - allegato 8.6: atto di provenienza
 - allegato 8.7: relazione notarile catastale ed ipotecaria
 - allegato 8.8: verbale sopralluogo 17/03/2015
 - allegato 8.9: planimetria dell'immobile





RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N°3

APPARTAMENTO VIA BAZOLI BOTTICINO

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 263/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VINCENZA AGNESE



Esperto Incaricato: **ING. IRENE FEIGL**

Via Ronchi S.Francesco di Paola n° 33 – Brescia

Tel. 3404145645 Fax. 030-7771913

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3378

Timbro e firma





INDICE

1. Inquadramento dell'immobile
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
3. Analisi dello stato documentale
 - 3.1 Legittimità edilizia-urbanistica
 - 3.2 Rispondenza catastale
 - 3.3 Verifica della titolarità
4. Vincoli o oneri gravanti sul bene
5. Situazione ipotecaria-formalità pregiudizievoli
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini
7. Analisi estimativa
8. Allegati
 - allegato 8.1: documentazione fotografica
 - allegato 8.2: documentazione catastale
 - allegato 8.3: certificato di destinazione urbanistica
 - allegato 8.4: documentazione urbanistico edilizia
 - allegato 8.5: ispezioni ipotecarie
 - allegato 8.6: atto di provenienza
 - allegato 8.7: relazione notarile catastale ed ipotecaria
 - allegato 8.8: verbale sopralluogo 17/03/2015
 - allegato 8.9: planimetria dell'immobile





1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia di Brescia

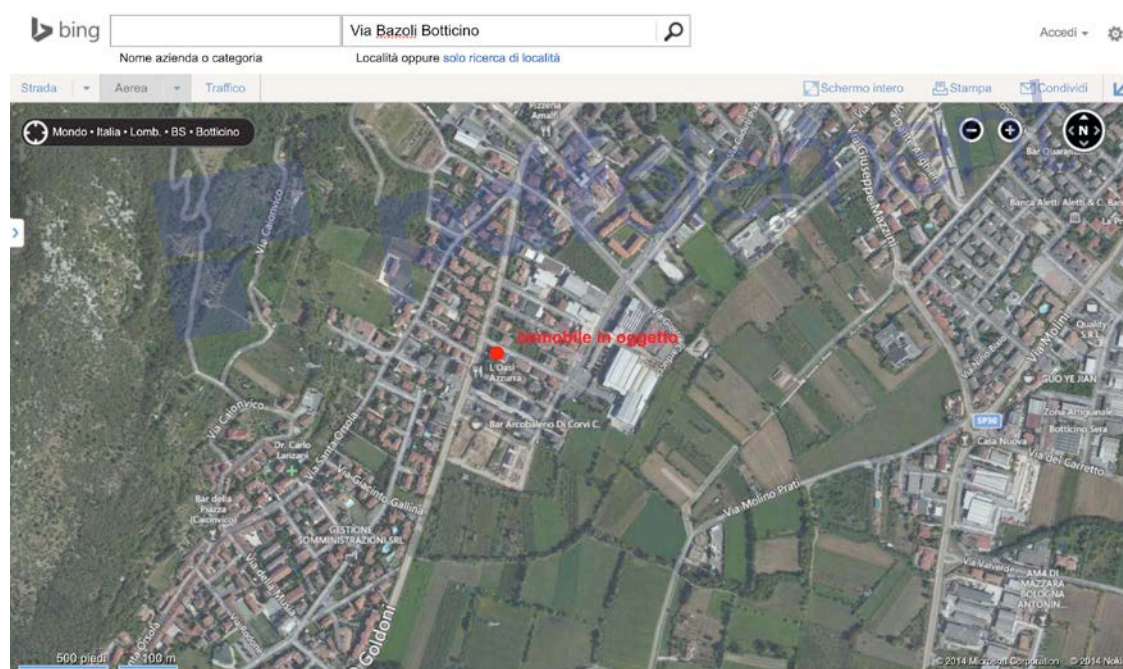
Comune di Botticino

Via Bazoli, 2

Zona:

Zona “periferica”.

Mappa geografica:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'immobile ha destinazione urbanistica residenziale.

Tipologia immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “fabbricato”, lo stato di conservazione è classificabile come “usato” e risulta essere “all'interno di un complesso edilizio”.



Tipologia edilizia del fabbricato:

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità in esame è un fabbricato singolo.

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento.

Caratteristiche generali dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

-Struttura in elevazione:	murature e strutture c.a.
-Solai:	latero c.a.
-Copertura:	latero c.a.
-Murature perimetrali:	muratura in laterizio
-Coibentazioni/isolamenti:	non rilevabili/assenti
-Divisori tra unità:	tramezze in laterizio
-Infissi esterni:	legno con vetro camera
-Infissi interni:	vetro
-Pavimenti e rivestimenti:	legno
-Impianto di riscaldamento:	caldaia autonoma
-Impianto sanitario:	presente
-Impianto gas:	presente
-Impianto elettrico:	presente
-Impianto climatizzazione:	presente
-Altri impianti:	assenti
-Allaccio fognatura:	non rilevabile
-Fonti rinnovabili:	assenti
-Finiture esterne:	medie
-N. tot piani immobile:	1 piano (p.primo)



Dimensione dell'unità immobiliare:

L'immobile in esame è costituito da un appartamento di mq 160 e può essere quindi classificato di “media dimensione”.

Caratteri domanda e offerta:

I soggetti che operano sul mercato nel caso in esame sono i seguenti:

Lato acquirente: Privato

Lato venditore: Privato

Forma di mercato:

Nel caso in esame la forma di mercato è la “concorrenza monopolistica” in quanto vi è una numerosa offerta con prodotto differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita.

Filtering:

Il filtering indica l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Nel caso specifico: “assente”.

Fase del mercato immobiliare:

Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Si tratta di appartamento sito in via Bazoli, 2 a Botticino.



L'alloggio si colloca al piano primo di una palazzina in cui sono poste tre unità immobiliari: una al piano terra e due al piano primo.

Durante il sopralluogo del 17/03/2015 è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione e visionarne le finiture e la distribuzione interna **(Allegato 8.8: verbale sopralluogo 17/03/2015).**

L'unità abitativa è costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio-lavanderia e due balconi: uno di 17 mq (balcone 1) ed uno di 3 mq (balcone 2), come rappresentato nell'**Allegato 8.9: planimetria dell'immobile.**

L'appartamento risulta attualmente occupato da [REDACTED].

L'immobile è stato oggetto tra il 2008 ed il 2009 di una totale ristrutturazione interna; la distribuzione planimetrica risulta essere conforme a quanto riportato nella denuncia di inizio attività n.11769 presentata in data 13.06.2008.

Le finiture interne sono curate e caratterizzate dall'utilizzo di materiali di pregio. I pavimenti sono in legno di ampio formato, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, quelli interni sono in vetro con profili in alluminio con la presenza di porte scorrevoli ed a battente, i battiscopa sono in alluminio, i bagni presentano rivestimenti e sanitari di livello medio-alto.

Non sono annessi all'appartamento garage e cantina e l'unico spazio condominiale esterno comune (mapp.30 sub.12) è collocato sul fronte nord ed è molto ristretto (circa 60 mq) e poco godibile.

(Allegato 8.1: documentazione fotografica)

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:



Comune Censuario: Botticino

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo:

Sezione Urbana NTC, Foglio 33, mapp.30 sub.4

Via Bazoli, 2, P1, Categ A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25.

Sono ricomprese inoltre le proporzionali quote condominiali o i diritti sulle parti comuni di cui l'immobile in oggetto è parte.

Confini dell'unità immobiliare:

- Nord: muri perimetrali;
- Est: muri perimetrali;
- Sud: muri perimetrali;
- Ovest: altra unità immobiliare identificata al mapp.33 sub.3 e vano scale comune ai sub.3 e 4 identificato al mapp.33 sub.19.

Consistenza:

Per verificare la consistenza dell'unità immobiliare sono stati svolti dalla sottoscritta C.T.U. un primo sopralluogo in data 23/07/2014 ed un secondo sopralluogo in data 17/03/2015 al fine di prendere visione dell'immobile e rilevarne le caratteristiche.

Durante il primo sopralluogo è stato possibile visionare l'immobile solo esternamente, mentre durante il secondo è stato possibile visionare l'appartamento internamente.

Le principali informazioni stereometriche dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria di progetto riportata nella DIA n.11769 del 13.06.2008, la cui correttezza è stata verificata compiendo misure di



rilievo in loco; è stata quindi redatta la planimetria dell'immobile riportata nell'**Allegato 8.9**.

Criterio di misurazione:

La misura delle superfici è riferita alla superficie esterna lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Calcolo della superficie commerciale:

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** posti al piano primo è stato computato il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.),
- per i **balconi** è stato computato il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.),

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Superficie mq	Coefficiente %	Sup. commerciale mq
Fg. 33 mapp.30 sub.4			
Appartamento	157,16	100,00%	157,16
Balcone	20,92	25,00%	5,23
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			162,39

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'appartamento è posto al piano primo.

Non è presente l'ascensore.

Sono presenti due bagni.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:



L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia a gas posta nel ripostiglio-lavanderia, a cui si collegano dei radiatori in alluminio; tale sistema di generazione di calore serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

E' presente l'impianto di condizionamento.

Non è presente l'impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda.

E' presente l'impianto elettrico.

E' presente l'impianto idraulico.

E' presente l'impianto antifurto.

Non sono presenti i pannelli solari (fotovoltaico).

Non è presente l'impianto geotermico.

Non è presente un sistema di domotica.

Manutenzione del fabbricato:

Lo stato manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato delle facciate e delle parti esterne. Il fabbricato in esame si presenta esternamente in buone condizioni.

Classe: Media.

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e dei servizi igienico-sanitari. Le condizioni di conservazione dell'immobile staggito sono molto buone; si rileva solamente il segno di una leggera infiltrazione dalla copertura sul soffitto del soggiorno.



Classe: Massimo.

Classe energetica:

Non è stato reperito l'ACE dell'immobile staggito e quindi rilevata la sua classe energetica.

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente dell'immobile in esame è mediamente favorevole in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

Classe: Media.

Luminosità dell'immobile:

Gli ambienti godono di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

Classe: Media.

Panoramicità dell'immobile:

L'unità immobiliare in esame consente una parziale visuale del contesto circostante.

Classe: Media.

Funzionalità dell'immobile:

I vari ambienti principali ed accessori sono dimensionati in maniera adeguata.

Classe: Media.

Finiture dell'immobile:

Il livello delle finiture dell'immobile staggito è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione sia per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

Classe: Massimo.



3.ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato agli inizi degli anni '70 e successivamente su di esso sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o l'unità immobiliare oggetto di stima; l'accesso agli atti è stato eseguito in data 23/07/2014.

Negli uffici comunali risultano depositati i seguenti atti autorizzativi:

- licenza di costruzione n.74 rilasciata in data 30.03.1971 (costruzione nuovo fabbricato);
- licenza di costruzione n.108 rilasciata in data 25.05.1973 (costruzione nuovo fabbricato adiacente a quello in oggetto sullo stesso mappale);
- licenza di costruzione n.129 rilasciata in data 13.07.1972 (costruzione locale accessorio per ricovero macchinari refrigeranti);
- licenza di costruzione n.35 rilasciata in data 13.03.1973



(costruzione recinzione);

- licenza di costruzione n.4 rilasciata in data 21.01.1974
(variante alla licenza di costruzione n°108 del 25.05.1973);
- denuncia di inizio attività n.11510 presentata in data 28.02.2007
(formazione di nuova autorimessa interrata);
- denuncia di inizio attività n.11769 presentata in data 13.06.2008
(opere interne relative alla sola unità immobiliare in esame).

Si evidenzia che non è stato reperito presso i pubblici uffici il certificato di agibilità relativo all'immobile staggito.

Si sottolinea che le aperture ed i balconi rappresentati nelle piante e nei prospetti della pratica edilizia iniziale (n.74 del 30.03.1971), unica pratica edilizia reperita presso i pubblici uffici relativa alla sagoma dell'intero fabbricato, non risultano conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo e che non sono state reperite pratiche successive nelle quali siano state messe in evidenza tali variazioni.

L'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici è relativa alla sola unità immobiliare in esame (DIA n.11769 del 13.06.2008), in essa le aperture ed i balconi sono stati rappresentati sia nello stato di fatto sia in quello di progetto conformi a quanto rilevato; inoltre la distribuzione interna di progetto risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Situazione Urbanistica:

Il comune di Brescia è dotato di:

- Piano di Governo del territorio, la cui Variante n°1 è stata approvata con delibera di C.C. n.55 del 30/11/2011.



L'area individuata nelle mappe catastali del N.C.T.R. del Comune di Botticino al foglio 33 mappale 30 secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona: in parte in "Zona B3 – Aree di completamento a media densità", in parte in "Zona parcheggio pubblico".

Inoltre l'area in esame secondo il Piano Paesistico Comunale ricade in "Classe di sensibilità paesistica Bassa". **(Allegato 8.3)**.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

L'unità immobiliare è così identificata:

Sezione Urbana NTC, Foglio 33, mapp.30 sub.4

Via Bazoli, 2, P1, Categ A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25.

Si allegano l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica per immobile. **(Allegato 8.2)**

Si allega inoltre la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a nome degli esecutati redatta dal Notaio [REDACTED] alla data 17/03/2014 **(Allegato 8.7)**.

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data 17/03/2015, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e la planimetria catastale ultima in atti.

La planimetria catastale in atti dall'01/03/2007 non risulta essere conforme a quanto rilevato ma è corrispondente alle planimetrie dello stato di fatto riportate nella DIA n.11769 del 13.06.2008. La planimetria catastale non è stata quindi aggiornata dopo la ristrutturazione compiuta tra il 2008 ed il 2009 sulla base di quanto previsto nella DIA n.11769 del 13.06.2008.



Stato di possesso del bene alla data della valutazione.

L'immobile è attualmente in uso a [REDACTED]

[REDACTED].

4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**Oneri di natura condominiale**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale ma non è stata rilevata l'esistenza di un amministratore di condominio e non è stato possibile appurare l'esistenza o meno di oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei R.R. I.I. di Brescia con aggiornamento 18/07/2014 risulta che l'immobile in oggetto è presente nelle seguenti formalità (**Allegato 8.5**):

1) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo di € 319.200,00 atto Notaio [REDACTED] del 31.07.2007 Rep. n°62347/21784 a favore di [REDACTED] iscritto il 02.08.2007 Reg. Part. 11757 Reg. Gen. 44888, quota capitale € 212.800,00;

2) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo di € 310.000,00 atto Notaio [REDACTED] del 28.12.2010 Rep. n°20919/8116 a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritto il 30.12.2010 Reg. Part. 13921 Reg. Gen. 54947, quota



capitale € 155.000,00;

3) ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 26.03.2013 Rep. n°1438

a favore di [REDACTED] iscritto il 05.06.2013 Reg. Part. 3078 Reg. Gen. 19016;

4) atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

del 03.01.2014 Rep. n°117 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto il 04.03.2014 Reg. Part. 4605 Reg. Gen. 6870;

5) atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

del 30.12.2013 Rep. n°18693/2013 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto l'11.03.2014 Reg. Part. 5118 Reg. Gen. 7598.

6.FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Di seguito vengono elencate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore:

15/04/2014 - Nomina dell'esperto

20/05/2014 - Conferimento d'incarico di stima e giuramento

18/07/2014 - Indagine ipotecaria c/o Conservatoria registri immobiliari

23/07/2014 - Accesso atti in Comune di Botticino

23/07/2014 - Primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima

17/03/2015 - Secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima

22/09/2014 - Deposito perizia

26/03/2015 - Deposito integrazione

7.ANALISI ESTIMATIVA

Il valore di stima dipende dallo 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 criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Botticino;
- imprese e società immobiliari operanti su Botticino.

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione, del grado delle finiture interne dell'alloggio, della destinazione urbanistica dell'area, è possibile attribuire all'immobile un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 162,39 mq

Valore unitario: 1.900,00 €/mq

Valore complessivo: $162,39 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 308.541,00$

Arrotondando si ottiene: € 300.000,00

Riepilogo dei Valori di Stima:



LOTTO N°3

Per quanto concerne l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al:

Sezione Urbana NTC, Foglio 33, mapp.30 sub.4

Via Bazoli, 2, P1, Categ A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25,

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO: € 300.000,00

(diconsi euro trecentomila)

Si ritiene inoltre che il valore di realizzo, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, sia pari a:

VALORE DI REALIZZO: € 260.000,00

(diconsi euro duecentosessantamila)

Brescia 26/03/2015

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

