

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 84 / 2023

Giudice delegato: **G.E. Dott. Franchioni Stefano**

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da Avvocato: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Rappresentati : c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato: Ing. Cernetig Massimiliano
Ordine degli ingegneri di Brescia n. 3707
25080 Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
PEC massimiliano.cernetig@ingpec.eu

Date

Nomina dell'esperto	06/04/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	05/09/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica Unità immobiliare ubicata in un residence e formata da vano unico con bagno.

Ubicazione DESENZANO DEL GARDA (BS) Via del Pilandro n. 18
A sud della frazione di Rivoltella in prossimità del Comune di Sirmione (BS),
adiacente al parco acquatico denominato "OMISSIS" all'interno del residence
OMISSIS.
L'unità è ubicata al piano primo a sud del residence.

Identificativi catastali Sez. Urbana NCT foglio n° 55 mappale n° 280 sub n° 26

Quota di proprietà piena proprietà a carico dell'esecutato in misura della quota di 1000/1000

OMISSIS

Diritto di proprietà pieno diritto reale di godimento.

Divisibilità dell'immobile unità immobiliare indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato € **37.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta): € **33.000,00**

Note:

Ai valori sono state decurtate le spese relative alle regolarizzazioni: urbanistica, catastale, spese condominiali

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile discretamente appetibile.

La commerciabilità di un immobile, intesa come la possibilità della sua vendita sul mercato, è un parametro economico fondamentale. Nel caso specifico l'unità immobiliare risulterebbe discretamente commerciabile poiché ubicata in una zona limitrofa ad un territorio caratterizzato da seconde abitazioni adibite a "casa di villeggiatura" ed essendo l'immobile in un Residence prevalentemente con abitazioni di villeggiatura; il residence risulta essere degli anni 80 e pertanto ad oggi risulta avere le caratteristiche di un fabbricato datato.

L'immobile oggetto di perizia risulta, dal rilievo del CTU, essere di dimensioni molto ridotte, inferiore ai 28 mq netti, come risulta da normativa vigente della Regione Lombardia - Regolamento Locale di Igiene – Tipo, Ex art. 53 della L. R. 26 ottobre 1981, n° 64 al Capitolo 4, lettera a) art 3.4.4.

Pertanto risulta essere NON una abitazione civile bensì un locale di servizio, magazzino o deposito.



Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ___14___

Conformità catastale Si No se No vedi pagina ___16___

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 ___18___

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ___17___

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, svolte le verifiche presso l’Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, e contattato il comune di Desenzano del Garda per l’Accesso agli atti al fine di verificare la regolarità edilizia – urbanistica, in data 29 maggio 2023 si reca presso i beni oggetto di perizia ma l’esecutata non si presenta e pertanto il sopralluogo viene svolto solo all’esterno con rilievo fotografico del bene.

Si rimandata alla data del 21 giugno 2023 in cui viene convocato un nuovo sopralluogo con la parte esecutata e si presenta sui luoghi l’avvocato di parte esecutata che permette l’accesso all’immobile e vengono scattate fotografie interne e fatto un rilievo metrico dell’alloggio in quanto lo stesso non risulta conforme alla planimetria urbanistica-edilizia presente al Comune di Desenzano del Garda.



RESIDENCE



UNITA' IMMOBILIARE



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune DESENZANO DEL GARDA (BS)
- Frazione RIVOLTELLA
- Via/Piazza Via del Pilandro n. 18

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale In prossimità del lago di Garda sul confine con il Comune di Sirmione (BS), ubicato in un'area prevalentemente agricola dove sono presenti abitazioni adibite a prime case e seconde case di villeggiatura.

Mappa geografica Fonte Google maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Altro **SEGRETERIA**



Tipologia immobiliare

x Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione: Nuovo

- Ristrutturato parzialmente
- Seminuovo
- x Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

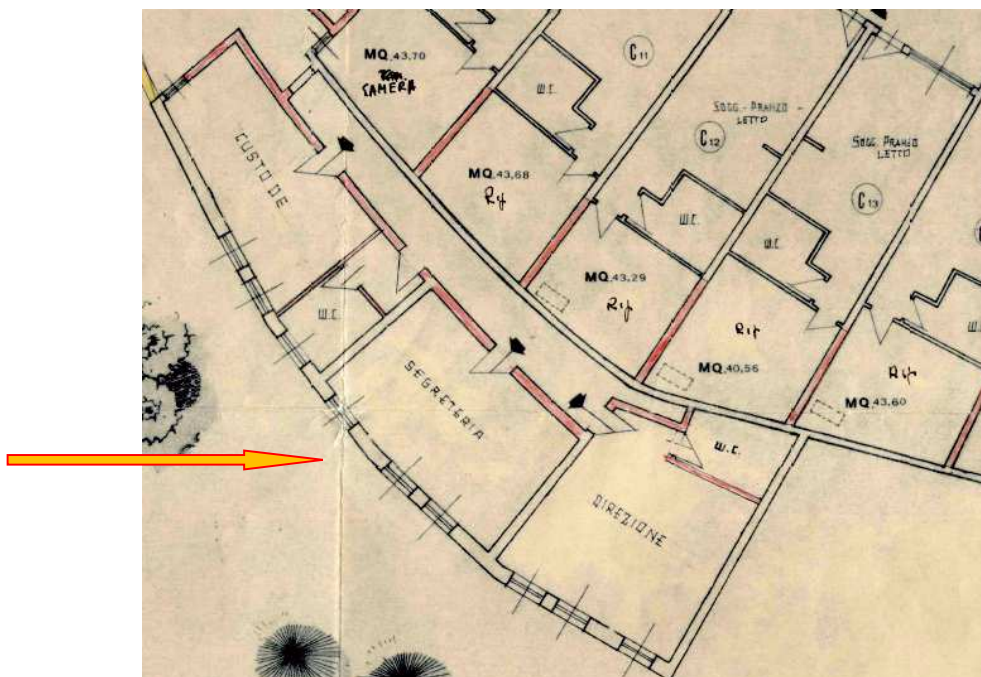
- Indipendente
- x In condominio con Amministratore

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo
- Fabbricato rurale
- x Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliare

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa Villino Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- X Altro **SEGRETERIA**



Caratteristiche generali dell'immobile

Il complesso immobiliare con fabbricati Corpo A, Corpo B, Corpo C, è stato ultimato negli anni 80 e adibito a centro sportivo - ricreativo con spogliatoi, servizi, porticati, piscina, campi da tennis e residence.

L'edificio si presenta con una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e pareti in laterizio intonacate al civile, con gronde orizzontali in cemento.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | presumibile telaio portante in cemento armato a travi e pilastri |
| <input type="checkbox"/> Solai: | presumibile in latero cemento |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | no |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità: | non rilevabile, ma presumibilmente in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | in legno , con vetri doppi |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | in legno tamburato cieco |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | in piastrelle di ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | autonomo con caldaia, e radiatori su parete |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione: | no |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti: | impianto citofonico |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura: | non desumibile, ma presumibilmente allacciato a fognatura |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili: | no |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne: | facciate esterne intonacate al civile; |
| <input type="checkbox"/> Numero totale piani fuori terra: | 2 (Terra e primo) |
| <input type="checkbox"/> Altro | no |

Dimensione

- | | |
|---|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Piccola | (inferiore a 50 mq) |
| <input type="checkbox"/> Media | (tra 50 mq e 100 mq) |
| <input type="checkbox"/> Grande | (superiore a 100 mq) |

Caratteri domanda e offerta

- | | |
|-----------------|---|
| Lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato
<input checked="" type="checkbox"/> Società
<input type="checkbox"/> Cooperativa
<input type="checkbox"/> Ente |
| Lato venditore | <input type="checkbox"/> Privato
<input type="checkbox"/> Società
<input type="checkbox"/> Cooperativa
<input checked="" type="checkbox"/> Ente : Tribunale (alienazione con asta) |



Forma di mercato

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

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE : Descrizione sintetica del bene

L'unità immobiliare, a pianta abbastanza regolare, circa rettangolare, è collocata al piano primo sul lato sud/ovest dell'edificio.

Il C.T.U., in data 29 maggio 2023 e 21 giugno 2023, ha provveduto ad effettuare due sopralluoghi: durante il primo accesso non era stato permesso di visionare l'unità al suo interno, mentre al secondo accesso è stato possibile entrare ed eseguire un rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare e constatare le finiture interne dell'abitazione.

L'unità immobiliari fa parte di un complesso residenziale costruito intorno agli anni 80. Il complesso è raggiungibile dalla pubblica via del Pilandro, attraversando una cancello carraio motorizzato con adiacente un cancellino pedonale e percorrendo il viale di ingresso.

Per accedere alla unità oggetto di pignoramento si percorre il marciapiede centrale del residence che conduce agli appartamenti con accesso al lato sud del lotto, a metà del percorso è ubicata una scala in cemento armato dove salendo si accede al piano primo e percorrendo il corridoio cieco si giunge alla unità immobiliare oggetto del pignoramento, adibita fin dal tempo come abitazione residenziale ma indicata nella pratica depositata al Comune di Desenzano del Garda come locale di "SEGRETERIA".

L'unità non possiede i requisiti per essere una unità residenziale abitativa in quanto ha una superficie netta inferiore alla misura minima di 28 mq netti, requisito indispensabile per un monolocale come previsto dalla Regione Lombardia - Regolamento Locale di Igiene – tipo (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64) a cui fa riferimento il Comune di Desenzano del Garda.

L'unità immobiliare è composta da un vano unico e un piccolo bagno per un totale di mq 22,50 netti.

Dal rilievo è emerso che l'unità è dotata di una porta blindata e le finestre sono esclusivamente a ribalta e realizzate con tipologia di finestra a "luce", quindi aperture che consentono il solo passaggio della luce e dell'aria, ma che non permettono di affacciarsi poiché realizzate nella zona alta delle pareti in prossimità del soffitto. Il rapporto di aero-illuminazione risulta inferiore a 1/8.

In considerazione della sua vetustà, il residence nel suo complesso e le unità immobiliari che lo compongono, sono da considerarsi in buone condizioni seppur datate.



Identificazione catastale

Comune censuario: Desenzano del Garda (BS)
Tipologia catasto: x Fabbricati
Identificativo: Sez. NCT foglio 55 mappale 280 sub 26

Confini

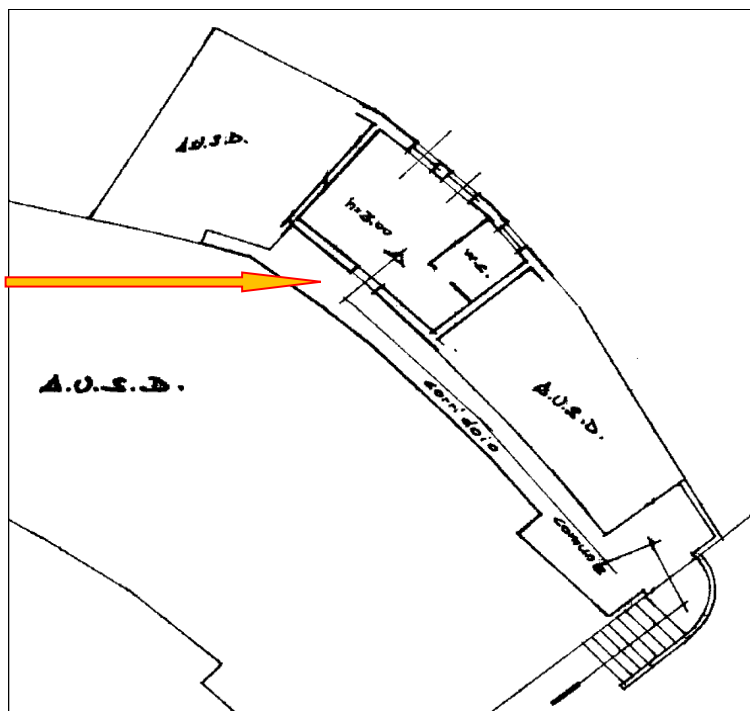
Indicare i confini catastali
Nord con il parco acquatico "OMISSIS" e con la via Pilando
Sud con i mappali n° 51, 53 e 55
Est con il mappale n° 327
Ovest con i mappali n° 12 e 186

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | dal CTU |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 29 maggio e 21 giugno 2023 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |



Stralcio Scheda catastale
Sez. NCT foglio 55 map 280 sub 26



Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	piano primo	mq 28	100 %	mq 28
Superfici secondarie (SEL):				
<input type="checkbox"/> Balcone		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Terrazza		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Veranda		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Soffitta		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Soppalco		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Loggia		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Vani accessori		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Autorimessa		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		mq ____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Altro _____		mq ____	... %	mq _____

Superficie SEL totale: mq 28,00

Superficie commerciale totale: mq 28,00

Per i calcoli si fa riferimento al Rilievo svolto dal CTU in allegato.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un discreto stato di conservazione.

I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture interne, non sono di notevole pregio ma sono ben tenute; la manutenzione esterna è da considerarsi in buone condizioni seppur la struttura nel suo complesso risulta datata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- | | |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | piano primo |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | Assente |
| <input type="checkbox"/> N° servizi | n° 1 servizio |
| | X W.C. |
| | X Lavabo |
| | X Bidet |
| | X Doccia |

Impianti in dotazione:

- | | | |
|--|---------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | X Presente Autonomo | caldaia autonoma |
|--|---------------------|------------------|



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

X Fabbricato ultimato negli anni 80

Titoli autorizzativi esaminati

x Elenco

Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 1250 in data 26 febbraio 1973 per nuova costruzione centro sportivo ricreativo;
- Licenza Edilizia n. 1325 in data 6 luglio 1973 per nuova costruzione centro sportivo ricreativo;
- Concessione Edilizia n. 693 in data 13 maggio 1982 per variante modifiche interne;
- Concessione Edilizia 3745 PE n. 598 in data 16 settembre 1982 per variante modifiche interne;
- Agibilità n. 1394 / 82 in data 25 agosto 1983;
- Autorizzazione per opere edilizie n. 1840 in data 26 agosto 1992 (privato per nuova apertura).

x Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Desenzano del Garda

X Data verifica urbanistica 31/05/2023

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico **PGT PIANO DI GOVERNO TERRITORIO**

ART. 35 – AMBITI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO

NTA Norme tecniche di attuazione

ART. 35 – AMBITI AD ALTA INCIDENZA DI VERDE PRIVATO

Obiettivo del piano

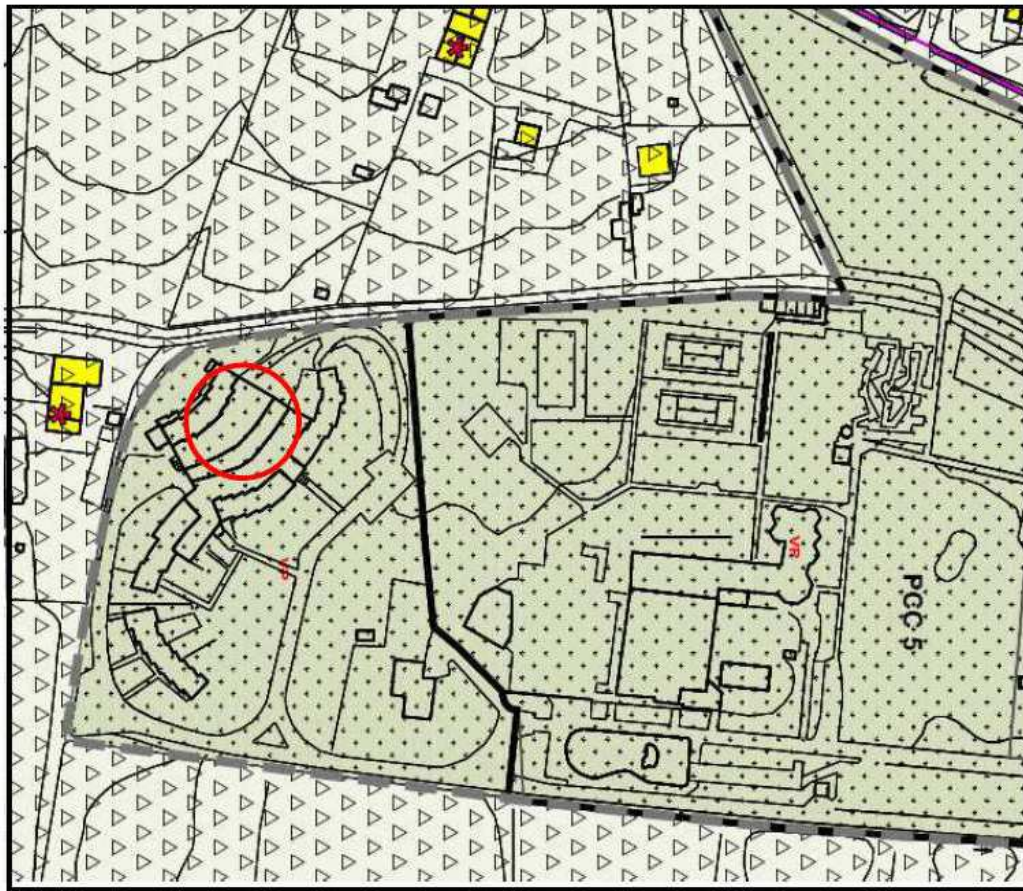
Sono le parti del territorio con significativa dotazione di aree sistemate a verde privato che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

All'interno di tali aree troviamo edifici e relativi spazi pertinenziali prevalentemente a destinazione residenziale anche con significativa valenza architettonica e/o storica ed adibiti a residenza turistica, caratterizzate da significativi valori paesistici di contesto. Obiettivo del piano è il contenimento dello stato di fatto ed il miglioramento delle condizioni di mitigazione paesistica delle preesistenze nonché di miglioramento delle condizioni di servizio.




Sono ammesse diverse destinazioni d'uso.



ESTRATTO DALLA TAVOLA DEL P.G.T.



Legenda:

	Ambiti ad alta Incidenza di verde privato - art. 35 -		Ambiti per attività di rimesaggio barche
			Attività alberghiere esistenti

- Convenzione Urbanistica NO
- Cessioni diritti edificatori NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici NO
- Vincoli ambientali NO
- Vincoli paesaggistici NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di DESENZANO DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi sopra citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi / edilizi citati, per le seguenti motivazioni.

Dai documenti autorizzati dal Comune si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulterebbe un locale destinato ad uso **"SEGRETERIA"**. Diversamente sin dal 1983 è stata accatastata come unità residenziale alla categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) pur non avendo i requisiti per essere una abitazione (superficie netta inferiore a 28 mq. vedi *Note).

Come unità autonoma risulterebbe invece inquadrabile nel gruppo catastale "C" che comprende i locali di uso terziario e commerciale, come ad esempio "Locale per esercizi sportivi" categoria catastale C/4 oppure "Magazzini o deposito" categoria catastale C/2. Inoltre all'interno dell'unità sin dal 1983 è presente un servizio igienico non autorizzato dagli atti del Comune (indicato dal tecnico catastale solamente nella scheda planimetrica presentata al catasto) e pertanto ad oggi risulta necessaria una pratica di Sanatoria per regolarizzare la ripartizione interna e meglio definire la destinazione d'uso.

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

SI ed i costi per la Pratica edilizia in sanatoria e oneri sono quantificati in:

Le suddette difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili ed i costi per la pratica in sanatoria, l'oblazione e la pratica di ammissione allo scarico acque nere per il nuovo servizio igienico sono quantificati complessivamente in : **€ 3.000,00** (esclusi oneri di Legge).

*Note

Come verificato dalla normativa vigente Regione Lombardia - Regolamento Locale di Igiene – tipo (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON è destinabile ad uso *"spazi di abitazione"* in quanto (Cap. 4, lettera a) art 3.4.4) *"ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 28 per la prima persona"* e pertanto mancano i requisiti previsti. Inoltre come specificato al Cap 4. art 3.4.2 *"i requisiti di cui al presente capitolo ... si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori"* pertanto non risultano sussistere i requisiti minimi nemmeno per queste destinazioni d'uso citate.



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di Desenzano del Garda (BS) - codice D284

Identificativi catastali Sez. Urbana NCT foglio 55 Mappale 280

Via Del Pilandro n. 18 - Piano Primo

Sub 26 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 1,5 vani Rendita 201,42
Dati superficie: Totale 28 mq – Totale escluse aree scoperte 28 mq

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

Da siti web abilitati

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 18/05/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile (in mappa specchiato)
- X** la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La visura catastale identifica il bene come unità residenziale alla categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) pur non avendo i requisiti di abitazione dal punto di vista urbanistico, risultando il bene di 28 mq lordi (comprensivi dei muri) e non 28 mq netti (superficie calpestabile) come previsto dalla normativa vigente Regione Lombardia - Regolamento Locale di Igiene – tipo, Ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64. Vedi *Note.

Pertanto è possibile inquadrare il bene nel gruppo catastale “C” come ad esempio “ Locale per esercizi sportivi “ categoria catastale C/4 oppure “Magazzini o deposito” categoria catastale C/2.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Risulta necessario presentare una variazione catastale, quantificata la pratica catastale complessivamente in:

€ 1.000,00 (esclusi oneri di Legge).

*Note

Come verificato dalla normativa vigente Regione Lombardia - Regolamento Locale di Igiene – tipo (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON è possibile destinarla ad uso “*spazi di abitazione*” in quanto (Cap. 4, lettera a) art 3.4.4) “*ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 28 per la prima persona*” e pertanto mancano i requisiti previsti. Inoltre come specificato al Cap 4. art 3.4.2 “*i requisiti di cui al presente capitolo ... si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori*” pertanto non sussistono i requisiti minimi nemmeno per queste destinazioni d'uso citate.



4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza **COMPRAVENDITA**

Atto in data 17 gennaio 2007 Repertorio N. 21191/2885

Notaio OMISSIS

Trascritto a Brescia il 06.02.2007 ai n.ri Reg generale 6846 Reg. part. 3983

Parte venditrice: OMISSIS

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare per i precedenti.

X Quota di proprietà OMISSIS 1/1 di proprietà

Condizioni limitanti

- X Gravami
1. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di Mutuo iscritta il 06-02-2007 al n. 6847 del RG e al n. 1372 R.P. di euro 220.000,00 Notaio OMISSIS del 17-01-2007 rep 21192/2886 a favore della OMISSIS di durata 30 anni a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.
 2. **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta il 27-01-2016 al n. 2987 del RG e al n. 368 R.P. - OMISSIS. del 25-01-2016 rep 916/6416 a favore di OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.
 3. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO** trascritto il 10-07-2019 al n. 31272 del RG e al n. 19614 R.P. – OMISSIS del 04-07-2019 rep. 1274/2019 a favore OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.
 4. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 24-02-2023 al n. 7597 del RG e al n. 5102 R.P. Ufficiale Giudiziario di Brescia del 03-02-2023 rep 678 a favore di OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.

Si veda Elenco sintetico delle formalità e Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero



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

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Oneri di natura Condominiale

L'alloggio è sito in un Condominio denominato CONDOMINIO OMISSIS in Via del Pilandro, 18 – 25015 Desenzano del Garda. Si allega Regolamento Condominiale. L'amministratore è lo Studio "OMISSIS" 46042 Castel Goffredo (MN)

Si allega il bilancio consuntivo al 31-12-2022 e bilancio preventivo al 31-12-2023 con il riepilogo piano rate 2023 dove risultano le scadenze dei vari versamenti da effettuare nel corso del 2023 per un totale arrotondato a carico dell'esecutata pari a € **951,75**.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

TRASCRIZIONE CONTRO

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE iscritta il 27-01-2016 al n. 2987 del RG e al n. 368 R.P. - OMISSIS del 25-01-2016 rep 916/6416 a favore di OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO trascritto il 10-07-2019 al n. 31272 del RG e al n. 19614 R.P. – OMISSIS del 04-07-2019 rep. 1274/2019 a favore OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 24-02-2023 al n. 7597 del RG e al n. 5102 R.P. Ufficiale Giudiziario di Brescia del 03-02-2023 rep 678 a favore di OMISSIS a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.

INTERVENUTI in data 10/07/2023

RICORSO PER INTERVENTO DI OMISSIS

OMISSIS R.G.E. n° : 84-23

Numero P.I.: IN2023MN0000259558 con richiesta in data 10-07-2023 chiede di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito, a carico dell'esecutata, titolare della piena proprietà del bene.

Si veda Elenco sintetico delle formalità e Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della 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 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienicosanitarie), ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile **nel 90%** del più probabile valore di libero mercato dello stesso.



Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

- X Metodo del confronto
 - MCA con nr. ____ comparabili
 - X 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
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- X Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale lorda, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel II semestre del 2022 relativamente agli immobili di tipo abitazioni civili tipologia servizi (autorimesse - box - posti auto) situati nel Comune di DESENZANO DEL GARDA nell'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima ed il Listino Immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia per tipologia servizi in fabbricati nella media della stessa zona.

Inoltre, i dati raccolti sono stati parametrati ad un'indagine diretta di mercato effettuata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel II semestre del 2022.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato.

Nel caso in esame si ritiene di dover considerare i valori medi proposti dalla Borsa Immobiliare e dall'OMI ma solo come riferimenti indicativi data la diversa tipologia del bene.

Infatti, nel caso specifico, considerando le caratteristiche, la dimensione, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, i gradi di finitura, le pertinenze utilizzabili e la debole ripresa del mercato immobiliare e dell'offerta in relazione alla domanda, i prezzi indicativi proposti sono sicuramente da correggere.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Immobile identificato in mappa al Comune di Desenzano del Garda (BS) - codice D284

Identificativi catastali Sez. Urbana NCT foglio 55 Mappale 280

Via Del Pilandro n. 18 - Piano 1

Sub 26 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 1,5 vani Rendita 201,42
Dati superficie: Totale 28 mq – Totale escluse aree scoperte 28 mq

Quota di proprietà piena proprietà a carico dell'esecutato in misura della quota di 1000/1000
OMISSIS

Calcolo superfici di proprietà

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	piano primo mq 28	100 %	mq 28
Superficie commerciale totale:		arr.	Mq 28,00

→ Calcolo valore

€ **1.500,00** (più probabile valore mercato Mq) x 28,00 m² € **42.000,00**

A detrarre i costi per le regolarizzazioni catastali, urbanistica, spese condominiali € 4.951,75

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arrotond. € **37.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata 90% del valore**

o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in arrotondato

€ **33.000,00**

(diconsi euro trentatremila /00)

(vedasi analisi estimativa allegato n° 1)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: MASSIMILIANO CERNETIG

Iscritto all'Ordine/Albo: INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 02/08/2023

