

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione immobiliare n° 268/2024

**FOGLIO RIEPILOGATIVO
CON LA SUDDIVISIONE IN LOTTI**

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CATEG.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Castrezzato (BS) Via Sabotino 6	Fg. NCT/6 mapp. 348 sub 2	A/2	€ 68.000,00	€ 54.400,00
	Castrezzato (BS) Via Sabotino 6	Fg. NCT/6 mapp. 348 sub 17	C/6		

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 268/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI - Rapporto di valutazione -

Giudice delegato:

Dott.ssa DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

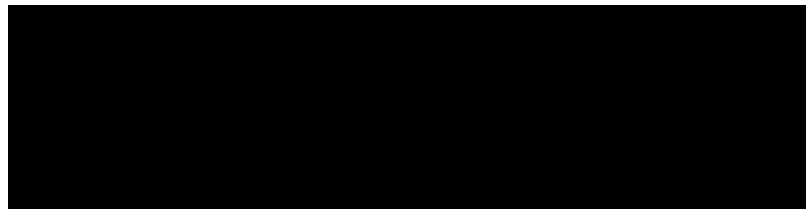
Creditore precedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Mandataria di GROGU SPV SRL
Sede in Milano – via Valtellina 15/17
C.F. – P.I.: 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Giulio Rossetto
con studio in Milano – Corso Monforte n. 15
E mail: giulio.rossetto@avvocatiperugiappec.it

Esecutati:



Rappresentati dall'Avvocato

Non nominato

Esperto incaricato

GEOMETRA ALESSANDRO PINELLI
Via Garibaldi, 29 – 25080 Mazzano (BS)
CF: PNLLSN81C07C618F - P.IVA: 02866490986
Tel: 030-2120162 Fax : 030-2120162
Mail: geompinelli@gmail.com
Pec: alessandro.pinelli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 5680
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al nr. 330

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto in data:	02 settembre 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data:	17 settembre 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione:	06 dicembre 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita in data:	08 gennaio 2025

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di una abitazione ubicata all'interno di una palazzina a condominio nel Comune di Castrezzato (BS), in via Sabotino n. 6, con accesso carraio dalla via F.Ili Kennedy.

Il comparto è costituito da un appartamento con relativa autorimessa e cantina nonché la quota dei beni comuni condominiali non censibili.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico 6 di via Sabotino, dove, attraversando il vialetto pedonale interno, si giunge all'edificio ed attraverso il vano scala condominiale, si giunge al piano rialzato dove è ubicato l'accesso all'abitazione. L'appartamento è distribuito su un unico livello ed è costituito da vano ingresso da cui si può accedere al vano soggiorno dotato di balcone, al vano cucina e al disimpegno per la zona notte. La zona notte è composta da due camere e un bagno accessibili da un unico disimpegno. Al piano interrato dello stabile è presente la cantina esclusiva dell'unità e l'autorimessa accessibile sia dal vano scala che dall'ingresso carrabile all'edificio.

Ubicazione: Via Sabotino n. 6 - Castrezzato (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Castrezzato (BS),
foglio NCT/6 - mappale n° 348 - sub. 2 (A/2) e
foglio NCT/6 - mappale n° 348 - sub. 17 (C/6)

Quota di proprietà: 1/2 OMISSIS
1/2 OMISSIS

Diritto di proprietà: piena proprietà in regime di comunione dei beni

Divisibilità dell'immobile: immobile non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 68.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 54.400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è di buona commerciabilità in quanto ha dimensioni appetibili per il mercato immobiliare ed è dotato di cantina e autorimessa esclusiva. Presenta problemi di muffa e vistose perdite a soffitto (probabilmente riparate) i cui danni non sono mai stati ripristinati. Necessita di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e il rifacimento degli impianti.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti contenuti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	12
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	13
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	16

INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile	4
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
3.	Audit documentale e Due Diligence	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
3.2	Rispondenza catastale	13
3.3	Verifica della titolarità	14
4	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
5	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	16
6	Fasi – accertamenti e date delle indagini	16
7	Analisi Estimativa	17
7.1	– calcolo valore locativo del bene	17
7.2	– Calcolo valore commerciale	17
8	Riepilogo dei valori di stima.....	18
9	Dichiarazione di rispondenza	19

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | | | |
|------------------------------------|----------|------------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA | <input type="checkbox"/> Comune | CASTREZZATO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | -- | <input type="checkbox"/> Località | -- |
| <input type="checkbox"/> Via | SABOTINO | <input type="checkbox"/> Civico n. | 6 |
- Quartiere --
- Corpo --

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

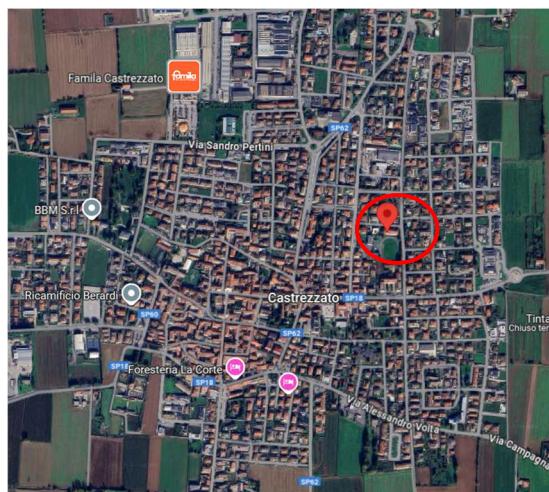
Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Mappa geografica: GOOGLEMAPS.IT



Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettiva

Industriale

Artigianale

Terziaria

Sportiva

Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:

Nuovo

- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

X Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

X Tipologia edilizia unità immobiliari

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

Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio è stato realizzato nel 1975 e non risultano presenti successive domande edilizie. Risulta avere caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca.

È ubicato in un contesto residenziale del Comune di Castrezzato.

È situato a 1 Km dall'ingresso all'autostrada "BreBeMi A35" e a 5 Km dalla stazione ferroviaria Milano-Venezia di Rovato (BS) e dista dal centro di Brescia circa 24 Km.

- | | |
|------------------------------|---|
| - Struttura in elevazione: | pilastri e travi in cemento armato |
| - Solai: | in latero cemento |
| - Copertura: | manto in coppi – struttura non desumibile |
| - Murature perimetrali: | in blocchi di laterizio |
| - Coibentazioni /isolamenti: | assenti |
| - Divisori tra unità: | // |
| - Infissi esterni: | in PVC |
| - Infissi interni: | in legno |
| - Pavimenti e rivestimenti: | in piastrelle di ceramica |
| - Impianto di riscaldamento: | autonomo |
| - Impianto sanitario: | si |
| - Impianto gas: | si |
| - Impianto elettrico: | si - non conforme |
| - Impianto climatizzazione: | no |

- Altri impianti: //
- Allaccio fognatura: non desumibile
- Fonti rinnovabili: no
- Finiture esterne: Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate
- Numero totale dei piani fuori terra: 3 (Terra, primo e secondo)
- Altro: ---

- Dimensione**
 - Piccola
 - Media
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - 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

- Altro** ---

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile stagiato

L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, è posizionata al piano rialzato all'interno di un condominio.

L'accesso al condominio avviene da via Sabotino attraverso i due cancellini pedonali che portano a due vani scala condominiali, uno ubicato al civico 6 e uno al civico 8. L'accesso carraio avviene attraverso il cancello ubicato sulla pubblica via F.lli Kennedy, non motorizzato e percorrendo il corsello condominiale a cielo aperto.

Per accedere all'abitazione oggetto di pignoramento si deve percorrere il vialetto di ingresso al civico 6 per accedere alla scala comune posta in lato ovest del fabbricato.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porta blindata presente nel vano scala.

L'unità si presenta così suddivisa: zona ingresso che collega la zona giorno composta da un vano soggiorno dotato di balcone che affaccia a sud dell'edificio e una cucina abitabile e la zona notte, collegata all'ingresso suddivisa in due camere da letto e un bagno.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate perpendicolarmente alle pareti.

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera. All'interno del bagno il rivestimento è in piastrelle di ceramica e i sanitari sono classici di tipo economico e mal mantenuti. Il bagno è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una vasca da bagno dotata di doccia.

Le porte interne sono a battente in legno con vetrocamera, i serramenti delle finestre sono alcuni in PVC con vetro doppio ed alcuni in legno con vetro semplice. L'oscuramento avviene tramite tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata nel vano cucina, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler ubicato nel bagno. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni in ghisa ubicati in tutte le stanze.

L'impianto elettrico è risultato essere vetusto e presumibilmente non conforme alla normativa vigente vista anche l'assenza del quadro elettrico contenente gli interruttori differenziali salvavita.

L'altezza interna dell'abitazione è di circa 3,00 m.

La cantina, ubicata al piano semi interrato ed accessibile dal vano scala, è un vano di 9,00 mq circa, dotata di finestra con pareti e soffitto intonacato al civile e tinteggiato a tempera. La pavimentazione è in cemento lisciato e la porta di ingresso in legno.

L'autorimessa, ubicata anch'essa al piano semi interrato, si raggiunge a piedi mediante la scala condominiale dalla porta posta sul retro del vano, in lato nord e collegata al corridoio condominiale o si accede tramite l'accesso carraio ubicato sulla pubblica via F.lli Kennedy.

L'autorimessa ha pavimentazione in calcestruzzo lisciato con pareti e soffitto intonacato al civile e tinteggiato a tempera.

L'altezza del locale risulta essere 2,40 mt, non è dotata di finestra e l'accesso avviene tramite una basculante in alluminio a ribalta non motorizzata.

Il locale non è dotato di illuminazione artificiale interna.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere non mantenuta ed abbandonata con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e con la presenza di infiltrazioni e/o muffe sia a soffitto nel bagno che a soffitto in entrambe le camere, nella zona adiacente al bagno. Nella camera centrale dell'appartamento c'è anche una finestra la cui anta ha un vetro rotto e non riparato.

Confini

- Nord: con la pubblica via Sabotino
- Sud: con un campo sportivo
- Est: con la pubblica via F.lli Kennedy
- Ovest: con il mappale 619

Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo: 16 ottobre 2024

Criterio di misurazione	X SEL	Superficie Esterna Lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
<input type="checkbox"/> SIL		Superficie Interna Lorda		
<input type="checkbox"/> SIN		Superficie Interna Netta		
Calcolo superfici di proprietà	Sup. linda			
Superficie principale (SEL): piano rialzato	m ²	96,03	100 %	m ² 96,03
Superfici secondarie (SEL):				
X Balcone	m ²	6,26	30 %	m ² 1,88
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	,	... %	m ² ,
<input type="checkbox"/> Vani accessori non comunicanti	m ²	,	... %	m ² ,
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	,	... %	m ² ,
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	,	... %	m ² ,
X Cantina	m ²	9,06	25 %	m ² 2,72
X Autorimessa (box)	m ²	13,11	50 %	m ² 6,56
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	,	... %	m ² ,
<input type="checkbox"/> Altro:				
Superficie SEL totale:	m²	124,46		
			Superficie commerciale totale:	m² 107,19

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: X abitazione al piano rialzato
cantina e autorimessa al piano seminterrato
- Ascensore Presente
X Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)
- N° servizi n. 1
X W.C. n° 1
X Lavabo n° 1
X Bidet n° 1
 Doccia n°
 Doccia con idromassaggio
 Vasca n°
X Vasca con doccia n° 1
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione:

X Riscaldamento

Presente:

vetustà (anni): > 20 anni circa

Assente

Se presente, tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibile

Teleriscaldamento

Elementi radianti:

Radiatori

Pavimento / soffitto

Aria

Altro

- Condizionamento

Presente: nella zona notte

vetustà (anni): non desumibile

Assente

- Solare termico (prod. acqua calda)

Presente

vetustà (anni): ...

Assente

- Elettrico

Presente

vetustà (anni): non desumibile

Assente

- Idraulico

Presente

vetustà (anni): non desumibile

Assente

- Antifurto

Presente

vetustà (anni): ...

Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente

vetustà (anni): ...

Assente

- Impianto geotermico

Presente

vetustà (anni): ...

Assente

- Domotica

Presente

vetustà (anni): ...

Assente

- Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

- Manutenzione unità immobiliare Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica Classe desunta dall'ACE: //
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento Atmosferico Presente
 Assente
- Acustico Presente
 Assente
- Elettromagnetico Presente
 Assente
- Ambientale Presente
 Assente
- Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Altro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati Licenza o Concessione edilizia

- Permesso di costruire
 Denuncia inizio attività (DIA)
 Concessione edilizia in sanatoria
 Condono edilizio
 Certificato abitabilità: Presente

Indicare la documentazione visionata:

La documentazione reperita e visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale è la seguente:

- Licenza di costruzione del 11/09/1973 n. Reg. Costr. 605;
- Richiesta di abitabilità del 20/05/1975 con dichiarazione di fine lavori con data del 12/12/1974;
- Autorizzazione all'abitabilità del 14/06/1975 PE 605;
- Ordine di sequestro di una serie di pratiche edilizia, tra cui la 605/1973, del pretore di Chiari per accettare eventuali abusi commessi in materia edilizia dall'Amministrazione Comunale di Castrezzato (BS);

- Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Castrezzato (BS)

- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 04 dicembre 2024

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente – Approvato il 14/10/23
 Adottato
Zona: T.U.C.R1 – tessuto urbano consolidato residenziale esistente ad alta intensità
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si:
- Vincoli ambientali No
 Si:
- Vincoli paesaggistici No
 Si:
- Altro --

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Castrezzato (BS)** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Difformità interne quali:

1. nel progetto edilizio autorizzato, l'accesso alla camera centrale all'appartamento, è indicato dal vano ingresso, nello stato reale dei luoghi la porta di ingresso è stata realizzata dal disimpegno della zona notte.
2. Non è indicato il pilastro / rivestimento tubazioni, posto nell'angolo sud/ovest del bagno.
3. la camera dell'unità, posta in lato ovest dell'appartamento, nel progetto autorizzativo è stata indicata con il lato sud più arretrato rispetto al filo perimetrale del fabbricato così da realizzare un balcone incassato. Nello stato di fatto la camera è stata realizzata più ampia includendo la superficie prevista a balcone come volume dell'abitazione. La difformità rilevata comporta un ampliamento volumetrico dell'edificio con modifica delle parti comuni.

Note: le difformità potrebbero non essere tutte sanabili come il punto 3 indicato ovvero l'ampliamento volumetrico della camera da letto ad ovest dell'unità: **la difformità riscontrata di ampliamento volumetrico potrebbe rientrare (a discrezione del tecnico comunale) nei casi particolari introdotti dall'articolo 34-ter del DPR 380/01 come parziale difformità ovvero variante in corso d'opera a titolo edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 10 del 28/01/77, la cui oblazione è definita dall'art. 36-bis comma 5 lettera B del DPR 380/2001 ovvero da un minimo di € 1.032 a un massimo di € 10.328,00 determinata dal responsabile del procedimento e in misura non inferiore a € 516 e non superiore € 5.164,00 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle difformità, sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria.**

Tale verifica comporta il rilievo di tutto l'edificio per valutare il Volume realizzato a fronte del lotto di edificazione. Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice qualora volesse integrare l'incarico ricevuto con lo sviluppo della verifica urbanistica dell'intero edificio in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castrezzato (BS).

Le difformità interne indicate ai punti 1 e 2, possono essere sanabili attraverso una pratica CILA edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01 i cui costi sono così quantificati:

Redazione pratica edilizia in sanatoria:	€ 2.000,00
Diritti di segreteria comunali:	€ 100,00
Sanzione amministrativa:	<u>€ 1.000,00</u>
TOTALE:	€ 2.300,00

3.2 Rispondenza catastale

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Castrezzato (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 6 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 348 | <input type="checkbox"/> Sub. 2 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 387.34 |
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 6 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 348 | <input type="checkbox"/> Sub. 17 |
| <input type="checkbox"/> categoria C/6 | <input type="checkbox"/> classe 2 | <input type="checkbox"/> consistenza 14 mq | <input type="checkbox"/> Rendita € 22.41 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
 Da siti web

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:

04 ottobre 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia, Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- nella planimetria catastale, l'accesso alla camera centrale all'appartamento, è indicato dal vano ingresso, nello stato reale dei luoghi la porta di ingresso è stata realizzata dal disimpegno della zona notte.
- Non è indicato il pilastro / rivestimento tubazioni, posto nell'angolo sud/ovest del bagno.

Note: Si specificano di seguito i costi necessari per la redazione di variazione della planimetria catastale esistente e così calcolati:

Variazione catastale tramite procedura DoCFA:	€ 600,00
Diritti catastali (con stralcio cantina):	€ <u>100,00</u>
TOTALE:	€ 650,00

3.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia presso lo studio notarile del Dott. Cristaldi Giuseppe di Soncino dell'atto di compravendita dei beni pignorati.

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto:	atto di compravendita
Notaio:	Dott. Cristaldi Giuseppe
Data atto:	22/08/2008
Repertorio:	42500
Raccolta:	7429
Estremi registrazione:	Brescia 26/02/2008 al n. 566 – S. 1T
Estremi trascrizione:	Brescia il 28/02/2008 ai N. 5888.

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

- Quota di proprietà: No
 Si Piena Proprietà 1/1 così suddivisa:
OMISSIONE
OMISSIONE

- Usufrutto: No
 Si
Se si indicare il nominativo: //

- Nuda proprietà No
 Si
Se si indicare il nominativo: //

Condizioni limitanti Servitù Non sono presenti servitù nella prop. privata
 Sono presenti servitù Da titolo
 Apparenti

Vincoli No
 Si

Oneri No
 Si
Se si quali: Mantenimento delle parti comuni

Pesi No

Si

Gravami X No

Si

Se si quali: ...

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

Occupato Immobile occupato dall'esecutato

Locato Tipo di contratto
 €/anno
 Rata
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

Si
 No
Se NO perchè: ...

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Mantenimento delle parti comuni. Alla data del 26/09/2024 l'assemblea condominiale ha approvato il bilancio consuntivo della gestione 2023/2024 in cui gli esecutati avevano un debito nei confronti del condominio pari a € 3.886,83.
- Alla data del 26/09/2024 l'assemblea condominiale ha approvato anche il bilancio preventivo della gestione 2024/2025 in cui gli esecutati avevano un debito nei confronti del condominio, da versare a rate, pari a € 4.306,52. L'amministratore non ha specificato se qualcosa è stato versato dal 01/05/2024 alla data di consegna della presente perizia.
- La rata ordinaria condominiale, appurata dal consuntivo della gestione 2023/2024 è pari a € 692,09.
- La rata ordinaria condominiale, appurata dal preventivo della gestione 2024/2025 è pari a € 419,69.
- Il condominio ha nominato l'Avv. Serina per ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati.
- L'amministratore di condominio ha informato il C.T.U., con e-mail del 03/12/2024, che:
“- NON è presente il regolamento condominiale;
- Non sono state deliberate spese straordinarie, allego ultimo verbale;
- Confermo che Mi ero attivato con l'Avv. Serina per il recupero crediti nei confronti del Sig. Gjoni;”

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

- ISCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 2051 Registro Generale 9593. Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 42501/7430 del 22/02/2008 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 26/07/2024 - Registro Particolare 24122 Registro Generale 34350. Pubblico ufficiale UFF.GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 4959/2024 del 02/07/2024 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

6 Fasi – accertamenti e date delle indagini

- 02 settembre 2024: il Geom. Alessandro Pinelli veniva nominato tecnico estimatore dei beni pignorati;
- 17 settembre 2024: al Geom. Alessandro Pinelli veniva conferito l'incarico di stima degli immobili oggetto di pignoramento;
- 03 ottobre 2024: il Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento inviava all'esecutato ed al C.T.U. comunicazione di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 16 ottobre 2024;
- 04 ottobre 2024: il C.T.U. effettuava un accesso all'Ufficio territorio dell'Agenzia delle Entrate per recupero estratto mappa, visura, elaborato, elenco sub., schede catastali del bene;
- 16 ottobre 2024 il C.T.U. si reca presso gli immobili oggetto di perizia con il Custode Giudiziario iniziando le operazioni peritali e procedendo con l'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico dei beni;
- 20 novembre 2024: il C.T.U. richiedeva allo studio notarile del Dott. Giuseppe Cristaldi di Soncino, copia dell'atto di provenienza degli immobili;
- 20 novembre 2024: il C.T.U. contattava l'ufficio matrimoni del Comune di Castrezzato (BS) al fine di ottenere il rilascio dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 20 novembre 2024, il C.T.U. chiedeva i documenti del condominio e la posizione economica degli esecutati nei confronti del condominio all'amministratore pro-tempore Geom. Fulvio Malzani;
- 21 novembre 2024: il C.T.U. riceveva copia dell'atto di compravendita del 22/02/2008 dallo studio notarile del Dott. Giuseppe Cristaldi di Soncino;
- 21 novembre 2024: il C.T.U. inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Castrezzato (BS) per la verifica della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili;
- 22 novembre 2024: l'ufficio matrimoni del Comune di Castrezzato (BS) inviava al C.T.U. informativa per l'atto di matrimonio dell'esecutato richiesto;
- 03 dicembre 2024 l'amministratore condominiale inviava al C.T.U. copia dei documenti condominiali richiesti;
- 04 dicembre 2024: il C.T.U. provvedeva ad effettuare un accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Castrezzato (BS) per la presa visione ed estrazione di copia della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili;
- 05 dicembre 2024: il C.T.U. effettuava un accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, per la verifica delle formalità e dei vincoli sul bene;
- 06 dicembre 2024: il C.T.U. effettuava il deposito del presente elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT ed inviava copia, per posta elettronica, al legale del creditore precedente e all'esecutato.

7 Analisi Estimativa

7.1 – calcolo valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un’indagine tramite l’”Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del Territorio” ed il “Listino immobiliare” edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a € 600,00 mensili per l’immobile non arredato e sistemato a norma di legge.

7.2 – Calcolo valore commerciale

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 forzosa 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 igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespote 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 nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Per cui il valore d'immediato realizzo per il lotto oggetto dell'esecuzione è di seguito calcolato:

$$\text{€ 68.000,00} \times 80\% = \text{€ 54.400,00}$$

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Castrezzato (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 6 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 348 | <input type="checkbox"/> Sub. 2 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 387.34 |

- Foglio n° 6 Sezione NCT particella n° 348 Sub. 17
 categoria C/6 classe 2 consistenza 14 mq Rendita € 22.41

VALORE COMMERCIALE

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 68.000,00** diconsi Euro sessantotto/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in **€ 54.400,00** diconsi Euro cinquantaquattromilaquattrocento/00.

N.B.: i valori indicati sono comprensivi dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni e del debito nei confronti del condominio.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. ALESSANDRO PINELLI con studio a Mazzano (BS) in via Garibaldi 29, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia con il n° 5680, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 06 dicembre 2024

ALLEGATI

1. Calcolo del valore commerciale con metodo MCA;
2. Estratto di mappa;
3. Visura catastali;
4. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
5. Relazione fotografica;
6. Documentazione condominiale;
7. Estratto dal P.G.T.;
8. Copia atto notarile di provenienza;
9. Risposta dal Comune per estratto Atto di matrimonio;
10. Rilievo metrico del C.T.U.;
11. Elenco delle formalità ipotecarie;
12. Documentazione urbanistica.