

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

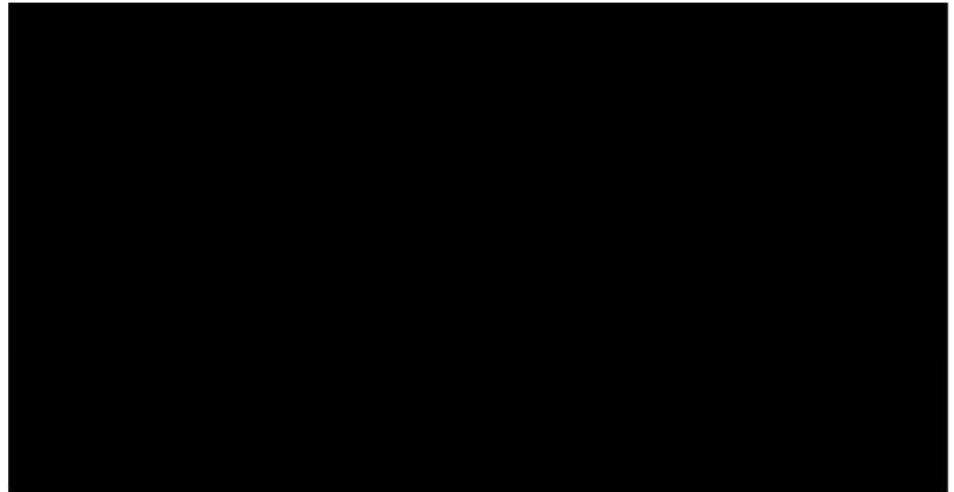
Esecuzione Immobiliare n. 238/2018

Giudice delegato:

Dott. ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

OMISSIS (C.F. OMISSIS)
OMISSIS (C.F. OMISSIS)
Via Castello n. 5
Comune di Capriolo (BS)

Esperto incaricato:

ING. FEDERICA BRODINI

Via Pietro Gobetti n. 7, Brescia
CF BRDFRC78L53B157Z
Tel +39.347.6501298
e-mail ingbrodini@gmail.com
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	17.05.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	3.07.2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	18.12.2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	6.2.2019

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Trattasi di un fabbricato cielo terra su 3 piani fuori terra, situato nel centro antico dell'abitato di Capriolo, in zona collinare. L'unità immobiliare si articola su tre piani ai quali si accede da scala interna.

Ubicazione:

Comune di Capriolo, Via Castello n. 5.

Identificativi catastali :

Catasto Fabbricati del Comune di Capriolo, Foglio 13, mappale 285, sub. 6.

Quota di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **138.320,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, la datazione, il contesto condominiale di basso livello si ritiene che il bene goda di scarsa commerciabilità nel comune di Capriolo.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO UNICO

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ____16____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina ____17____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO UNICO

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 15

Limitazioni

LOTTO UNICO

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.2	Rispondenza catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	20
6.	Analisi estimativa	20
7.	Riepilogo dei valori di stima	23
8.	Dichiarazione di rispondenza	24
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	25

1. LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili

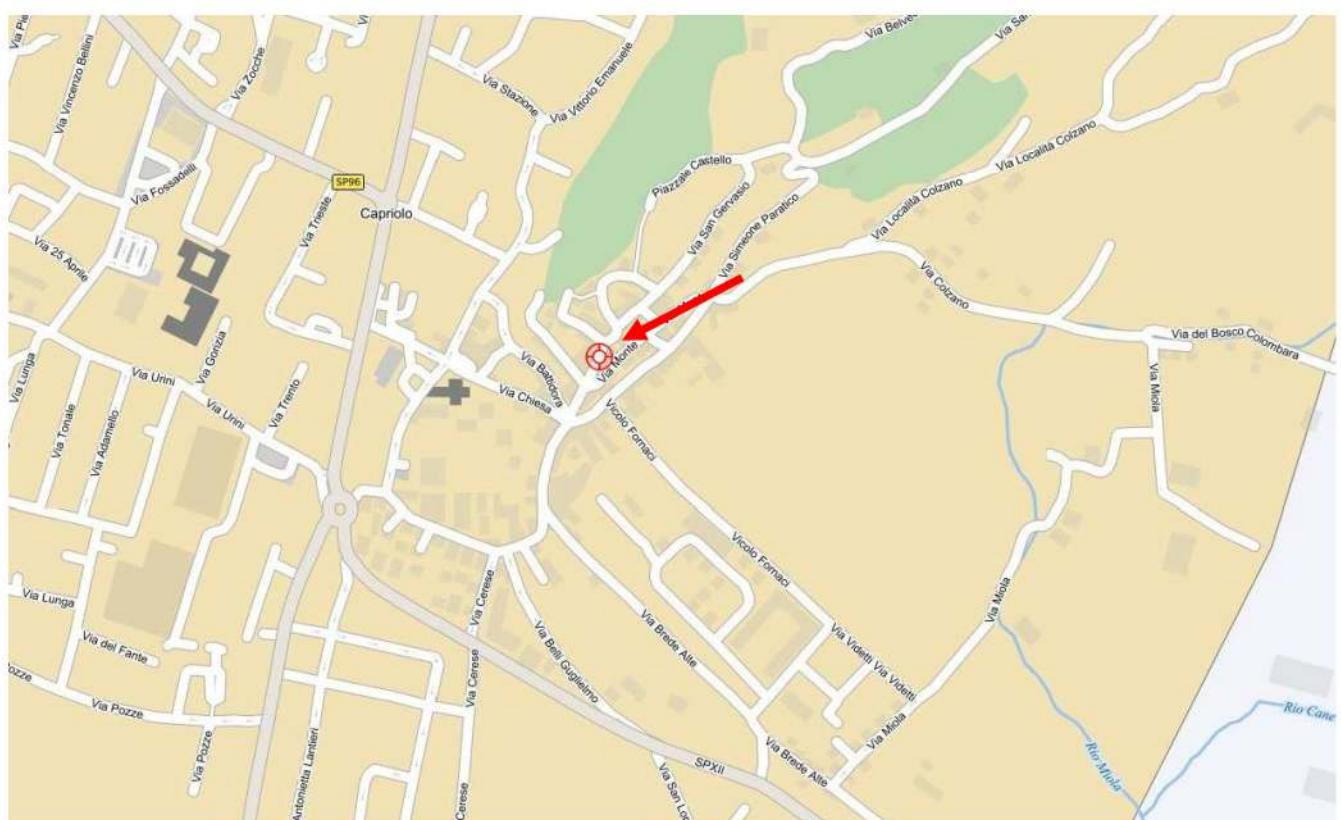
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Capriolo
- Via: Castello n. 5

Zona

Mappa geografica



Fonte: [Geopoi](#) maps – Agenzia delle Entrate



Fonte: Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Il Comune di Capriolo ha definitivamente approvato il P.G.T. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 19 Dicembre 2013.

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

Come visibile in Tav. T01.pr (Azzonamento) del Piano delle Regole del P.G.T., il lotto è ricadente in zona “NAF – Nuclei di antica formazione”.

Le N.T.A. all'art. 27 descrive i nuclei di antica formazione come “appartenenti al tessuto urbano tradizionale” e li individua nelle tavole del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto, esso viene identificato nella tavola A.04 pr, *Nuclei di antica formazione: Repertorio dei fabbricati* come bene numero 71, per il quale non si evidenziano vincoli ambientali o paesaggistici, si rileva un mediocre stato di conservazione (anno 2012) e si definisce di buon

valore architettonico. In tav. *T01.3 pr* il fabbricato è incluso in Categoria 2, ovvero “Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico”.

Le destinazioni d’uso ammesse sono residenziale e destinazioni compatibili.

La tipologia di interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi di adeguamento igienico – sanitari
- interventi di consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia

distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell’edificio.

E’ ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell’assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel P.A. stesso.

L’eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di interventi di ristrutturazione.

E’ vietata la chiusura di logge e porticati anche in caso di Piano attuativo.

Non sono ammesse modifiche delle sagome plani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume. Non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale.

E’ consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l’eliminazione di elementi architettonici interni di pregio

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico.

LOTTO UNICO

Tipologia immobiliare: residenziale.

Tipologia edilizia dei fabbricati: fabbricato cielo-terra (tre piani fuori terra) di antica edificazione.

☒ Caratteristiche generali dell'immobile: unità immobiliare di impianto antico, con superfetazioni (balcone) risalenti agli anni '60 circa, sviluppantesi su tre piani fuori terra: piano terra, primo e sottotetto, quest'ultimo al rustico con altezza media abitabile. Cortile comune ad altre unità a piano terra.

Stato di conservazione pessimo, impiantistica originaria dell'epoca, impianto di riscaldamento autonomo, ma senza la presenza di generatore di calore, posizione del fabbricato limitrofa centrale rispetto al nucleo antico di Capriolo.

☒ Dimensione dell'unità abitativa : Superficie: 201,60 mq commerciali

2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Capriolo, comune di poco meno di 10.000 abitanti che si trova circa 30 km a Nord-Ovest della città di Brescia, nella parte settentrionale della Franciacorta, alle porte dell'area del Lago di Iseo.

Il comune fa pertanto parte del Parco dell'Oglio. A nord e a est si trovano le colline moreniche a ridosso delle quali è sorto l'antico borgo.

Dal capoluogo di provincia è raggiungibile sia percorrendo la tangenziale Sud (S.P. 11), sia tramite l'autostrada A4.

Il lotto su cui si erge il fabbricato oggetto di stima è nel nucleo antico originario dell'abitato, ove il territorio diventa collinare e la strada sale fino a piazza Castello.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Castello, ove affaccia una porta a due battenti, delimitata da inferriata di sicurezza apribile, anch'essa a due battenti. Tale porta immette in un ambiente adiacente alla cucina, presumibilmente adibito a sala da pranzo.

L'accesso è possibile anche da un ulteriore portoncino, che affaccia sulla corte interna sulla quale ha sviluppo il fronte sud-ovest del fabbricato, il quale immette in una stanza la cui unica apertura verso l'esterno è il portoncino stesso, dotata di caminetto. Questo ambiente si presta ad essere utilizzato come area relax, salotto.

La tipologia edilizia prevalente nella zona è quella del fabbricato cielo-terra costruito in allineamento, senza soluzione di continuità, lungo l'asse viario.

Il fabbricato occupa una porzione di un fabbricato a corte, nel tempo frazionato in diverse unità con affacci sul cortile interno stesso, al quale si accede da un ingresso carraio, con volto, dal civico 3 di via Castello.

Al cortile, in comune con altre unità immobiliari, si accede passando in un androne, anch'esso comune, chiuso da cancellata.

Il fabbricato è ad uno stato di manutenzione pessima, percepibile anche da una prima vista esteriore dello stesso: evidenti sono gli ammaloramenti in facciata su tutti i fronti esposti, così come lo stato di marcescenza in cui versa la struttura portante lignea della copertura. I rigonfiamenti, gli scrostamenti e gli ammanchi di tinteggiatura sulle facciate, le vistose muffe che hanno intaccato il fronte nord-est, la gronda lignea ammalorata nei suoi elementi secondari (travetti ed assito) sono indicativi dello stato di abbandono al quale il fabbricato è stato consegnato.

Meglio conservato il fronte sud-ovest, che è stato oggetto di tinteggiatura, in continuità con la porzione di fabbricato adiacente, di altra proprietà.

Descrizione dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto praticabile).

Si tratta di un immobile annoverato tra gli edifici facenti parte del NAF (nuclei di Antica Formazione), pertanto di un immobile storico sul territorio. La struttura muraria, la sua collocazione e la tipologia edilizia lo identificano infatti come fabbricato storico.

Infatti nella tavola di censimento dei beni facenti parte del NAF, emerge che si tratta di un fabbricato antecedente al catasto napoleonico, ovvero il cui impianto è anteriore al XIX secolo, edificato in pietre e cemento, con facciata intonacata, copertura a due falde lignee.

Gli affacci sull'esterno dell'immobile sono:

- a nord-est su un terrazzamento ad uso parcheggio
- a sud-est con via Castello
- a sud-ovest in parte con altra unità immobiliare, in parte con la corte interna
- a nord-ovest con altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare si presenta come da tempo abbandonata.

Gli ambienti si susseguono, uno dopo l'altro, sviluppandosi attiguamente al vano scale interno.

Al piano terra trova spazio la zona giorno, costituita da una piccola cucina (zona cottura) separata e da ulteriori tre stanze, delle quali una con caminetto: quella attigua alla cucina con ingresso da via castello, l'altra con accesso dal cortile interno.

Nel sottoscala trova spazio un piccolo ripostiglio.

La rampa di scale conduce al piano primo ove, in corrispondenza della sottostante cucina, si trova un servizio igienico. Similmente, in corrispondenza delle due stanze al piano terra, ve ne sono tre poiché una risulta frazionata in due ambienti; tuttavia la superficie complessiva del piano è sovrapponibile a quella del piano sottostante.

Nella stanza che affaccia sul cortile, dotata di un piccolo balcone, si accede solo attraversando l'adiacente, non essendovi un corridoio di disbrigo ma, piuttosto, un piccolo atrio di sbarco dalla rampa di scale, che tuttavia allo stato attuale non consente di disbrigare tutti gli ambienti.

In sintesi, si può affermare che al piano primo si trova la zona notte, con un servizio igienico e tre stanze da letto, di cui due matrimoniali.

Il vano scale prosegue, salendo al piano superiore: si tratta di un sottotetto allo stato rustico, dotato di finestre e di altezze che ne potrebbero consentire un uso residenziale, sebbene allo stato attuale sia privo di qualsiasi finitura e, naturalmente, di tutta la componente impiantistica che rende delle unità residenziali tali.

Le finiture dell'unità (piano terra e primo) sono datate, in parte riconducibili anni '60: marmette 20x20 cm di graniglia a pavimento, gradini in lastre di graniglia, infissi in legno a vetro semplice, persiane ad alcune finestre, tapparelle in pvc ad altre, impiantistica dell'epoca. E' evidente l'installazione successiva (a volte fuori traccia, pertanto a vista) della componente d'adduzione dell'impianto termico (tubature di alimentazione dei radiatori). I radiatori sono di epoca successiva, in alluminio alettati, e il generatore termico, la cui installazione era nel sottotetto, è stato rimosso. Di fatto al momento del sopralluogo non è presente.

Sia in cucina che in bagno le pareti sono rivestite da ceramica monocottura lucida tipica dell'epoca (anni '60) alla quale risalgono le ultime attività manutentive che hanno interessato il fabbricato.

Le stanze adibite a camere da letto non presentano invece rivestimenti a parete.

Gli intradossi del solaio del piano primo presentano zone di umidità, che hanno generato la formazione di ampie e diffuse zone di muffa. Nelle murature al piano terra (in particolare nella stanza con affaccio sul cortile) si evidenziano invece ampie zone caratterizzate da sfarinamenti di pitture e intonaci causati da risalite capillari di umidità, sia sulla muratura di confine con altra unità immobiliare, sia sull'adiacente muratura che confina con una autorimessa sovrastata dalla terrazza adibita a parcheggio.

La quota intradosso di tutti gli ambienti è pari a 2,77 m sia al piano terra che primo, variabile da 2,20 m (ad imposta travetti) a 2,90 m (in colmo) nel sottotetto.

Si rileva una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale compilata nell'anno 2007 (anno nel quale l'immobile è stato compravenduto, pervenendo agli attuali esecutati). L'apertura presente sotto l'androne, si veda fotografia n. 7 nell'Allegato 1, non risulta essere una finestra, come indicato in planimetria catastale, bensì una piccola porta.

Il c.t.u., non essendovi disponibilità di documentazione edilizia e urbanistica presso gli Uffici Tecnici Comunali, ha effettuato ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, reperendo:

- planimetria catastale foglio 13, particella 285, sub. 3, redatta in data 22.5.1985;
- planimetria catastale foglio 13, particella 285, sub. 5, redatta in data 1.6.1967.

Si tratta dei due subalterni originari soppressi, che vedevano l'attuale sub. 6, oggetto della presente relazione di stima, frammentato in due unità catastali separate, benchè tra loro comunicanti al piano terra (come si evince dalla scheda catastale del sub. 5) e al piano secondo (come si evince dalla scheda catastale del sub. 3).

Oltre alla mancanza di aperture interne di collegamento tra le unità immobiliari al piano primo, che appare più come un mero errore materiale, dato che alcune aperture interne risultano indicate in una planimetria e altre nell'altra, ciò che emerge è che la sopra citata apertura sottostante all'androne di ingresso (in planimetria catastale del 2007 indicata come finestra, mentre in realtà si tratta di piccola porta) nella planimetria catastale più datata (sub. 3 del 1967) viene correttamente indicata come porta.

Di fatto questo elemento sancisce la regolarità, almeno dal punto di vista catastale, del fabbricato; si ipotizza che nella planimetria redatta nell'anno 2007 l'indicazione di tale porta come finestra sia stata frutto di una svista, quindi di mero errore materiale di rappresentazione.

Permane, invece, la necessità di sanare dal punto di vista edilizio la fusione tra le due unità immobiliari sopprese, sub. 3 e 5, fuse nell'attuale sub. 6 solo a mezzo di accatastamento.

Si ritiene che sia possibile regolarizzare la situazione edilizia che, di fatto, ha visto la fusione delle due unità immobiliari a mezzo di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per la predisposizione della pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria si stima un costo che, comprensivo di sanzione amministrativa e nuovo accatastamento, è pari a circa 2.800,00 € I.V.A. inclusa.

Il nuovo accatastamento si ritiene sia opportuno solo per la rettifica dell'errore di rappresentazione dell'apertura sottostante l'androne di ingresso nell'attuale planimetria catastale (sub. 6).

Si rileva, inoltre, che sia nella scheda catastale attuale (sub. 6) che in quella del soppresso sub. 3, risulta far parte dell'unità immobiliare oggetto di perizia, oltre al cortile comune con altre unità, anche un servizio igienico esterno, anch'esso comune alle proprietà che condividono l'affaccio sulla corte.

Si segnala, tuttavia, che nel tempo tale servizio igienico che dalle planimetrie catastali misura circa 2,50 mq, è stato inglobato nella proprietà di terzi, non interessati dalla presente procedura.

Di fatto permane l'apertura (porta) sul cortile, come da planimetria catastale, ma accedendovi ci si immette non più nel servizio igienico comune, bensì in altra unità immobiliare, che lo ha reso parte del proprio immobile.

Finiture:

Gli intonaci sono al civile, tinteggiati con tempera in colore bianco; i serramenti esterni sono in legno in vetro semplice; oltre ad essere degli anni '60 non appaiono essere stati sottoposti ad interventi di ordinaria manutenzione. Alcune finestre sono dotate di persiane o tapparelle, al piano terra si riscontra anche la presenza di inferriate di sicurezza in ferro. Le porte interne sono in tamburato noce, con specchiatura vetrata a buccia d'arancia.

L'appartamento è disabitato e quasi completamente vuoto.

L'unità immobiliare richiede una completa ristrutturazione, con risanamento delle murature e del sottotetto, ora al rustico e con evidenti marcescenze nelle sue parti lignee (copertura).

Impianti:

L'impiantistica dell'intera unità è assolutamente obsoleta; l'impianto di riscaldamento è autonomo e governato da una caldaia termoautonoma non presente. Visibili gli attacchi nel sottotetto.

L'impianto elettrico è assolutamente vetusto; necessita certamente di un rifacimento integrale.

Confini**Foglio 13, mappale 285**

- Nord-est: mappale 284
- Sud-est: pubblica via (via Castello)
- Sud-ovest: mappale 286 (cortile)
- Nord-ovest: mappale 278

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco

- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Data del sopralluogo: 22 novembre 2018
- Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

Destinazione	Superficie	Indice mercantile app.
--------------	------------	------------------------

Piano terra

Alloggio	m ²	80,00	100%
----------	----------------	-------	------

Piano primo

Alloggio	m ²	80,00	100%
----------	----------------	-------	------

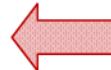
Balcone	m ²	1,60	50%
---------	----------------	------	-----

Piano secondo

Sottotetto al rustico	m ²	40,00	50%
-----------------------	----------------	-------	-----

Sup. Commerciale P.T.: 201,60 mq

Superficie commerciale m² **201,60**

**Caratteristiche qualitative**

Il fabbricato è a corte ed è costituita da più unità abitative. La struttura è a muratura portante, con murature in pietra e cemento, il balcone con affaccio sul cortile è a sbalzo, in cemento armato, la copertura è a due falde (a capanna) in legno. I solai intermedi sono invece in laterocemento.

L'immobile è da tempo abbandonato e le finiture sono datate. Al momento del sopralluogo si rilevano distaccamenti di pittura in facciata, muffa sia sulla murature esterne (in particolare il fronte esposto verso nord), sia all'intradosso del secondo orizzontamento (solaio tra piano terra e piano primo).

La zona in cui si inserisce il fabbricato è nel vecchio centro storico di Capriolo, ove la strada si inerpica su un colle.

L'accesso ai servizi non è immediato, poiché nel tempo i servizi (attività commerciali, uffici comunali, farmacia ecc.) si sono sostanzialmente spostati ai piedi del colle, ove il paese ha andamento orografico pianeggiante.

3. Audit documentale e Due Diligence**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 1/09/1967
- Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:

-
- Non è stata riscontrata la presenza di alcuna documentazione presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Capriolo (si veda attestazione del 19 ottobre 2018 a firma dell’arch. Emanuela Lamberti, U.T. del Comune di Capriolo, Allegato 2)

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico, Comune di Capriolo.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 26.11.2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

Il Comune di Capriolo ha definitivamente approvato il P.G.T. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 19 Dicembre 2013.

Convenzione Urbanistica: -

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: il fabbricato si trova in un Nucleo di antica formazione (NAF), il che comporta lievi limitazioni all’attività edilizia, come evidenziato a pagine 6 e 7 di codesta relazione.

Vincoli ambientali: -

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capriolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione.
- la NON REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione Trattandosi di edificio anteriore al 1967 e non essendovi documentazione (pratiche edilizie non presenti presso l'U.T. del Comune di Capriolo), si considera quale riferimento del possibile stato autorizzato la documentazione catastale reperita, in particolare le planimetrie catastali attuali e soppresse, dalle quale si evince che, in tempi successivi all'anno 1986, è stata effettuata una fusione di due unità immobiliari in un'unica (attuale) unità, senza alcun titolo edilizio.

3.2 Rispondenza catastale

Lotto unico:

Immobile identificato in mappa al Comune di Capriolo, sez. urb. NCT:

- Foglio 13 Sezione NCT, particella 285, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 182 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita 234,99 €.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali per immobile;
- Mappe catastali;

-
- Planimetrie catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 10.09.2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, 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: in planimetria catastale è indicata una finestra ove, allo stato dei luoghi, si rileva una piccola porta, sul fronte sud-est del fabbricato, a piano terra, sotto l'androne di ingresso. Si tratta di una lieve difformità, presumibilmente mero errore materiale, vista la rispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali originarie.

3.3 **Verifica della titolarità**

Lotto unico

Immobile identificato in mappa al Comune di Capriolo, sez. urb. NCT:

- Foglio 13 Sezione NCT, particella 285, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 182 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita 234,99 €.

Inquadramento della titolarità

- Quota di proprietà: 1/1
 Usufrutto: -

 Quota di Nuda proprietà: -

Condizioni limitanti

- Servitù: -

- Vincoli: -

- Oneri: -

- Pesi: -

- Gravami: -

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero

- Occupato

La condizione di occupazione dell'immobile è relativa solo ad una sua porzione di circa 2,50 mq, separata dall'unità immobiliare principale, ovvero del servizio igienico comune di cui si è già dissertato a pagina 12, che risulta essere stato incorporato da terzi nella loro proprietà.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Titoli di provenienza

Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Antonio Trotta redatto in data 19 aprile 2018, il bene immobile catastalmente identificato al N.C.T.:

- Foglio 13, mappale 285, subalterno 6

è pervenuto a OMISSIS (in regime di separazione dei beni) e a OMISSIS(proprietà per ½ ciascuno) in virtù di:

- **Trascrizione 71614/40820 del 21.12.2007 (atto notaio D'Agostino Luigi Raffaele in data 21.11.2007)**

Trattasi di compravendita con la quale la parte venditrice OMISSIS, nata a Capriolo il 2.10.1960 (codice fiscale OMISSIS) proprietaria per 2/3, OMISSIS, nato a Chiari il 29.8.1981 (codice fiscale OMISSIS) proprietario per 1/6 e OMISSIS, nato a Chiari il 19.9.1985 (codice fiscale OMISSIS) proprietario per 1/6 cedono a OMISSIS e OMISSIS l'intera quota dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, con atto rep. notaio D'Agostino n. 12952/3234.

Ai suddetti signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS quanto oggetto della presente relazione pervenne:

Alla sola signora OMISSIS, proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni, in virtù di:

- **Trascrizione 28100/18968 del 17.10.1988 (atto notaio Mauro Barca da Brescia in data 5.10.1988)**

Trattasi di compravendita ai rogiti del notaio Mauro Barca da Brescia del 5.10.1988 al n. 48132 di repertorio.

Ai signori OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, proprietà per 1/6 ciascuno in virtù di:

- **Trascrizione 58457/36112 del 7.10.2005 (successione in morte di OMISSIS)**

Trattasi di successione in morte di OMISSIS, nato a Erbusco il 29.04.1950 (codice fiscale OMISSIS), deceduto il 21.07.1999. Denuncia registrata all'Ufficio Registro di Bergamo in data 21.07.1999 al n. 1513/99, trascritta ai nn. 58457/36112 (accettazione tacita trascritta il 21.12.2007 ai nn. 71613/40819).

Al signor OMISSIS quanto oggetto della presente relazione (proprietà per ½ in comunione dei beni) pervenne in virtù della suddetta compravendita ai rogiti notaio Mauro Barca da Brescia del 5.10.1988, al n. 48132 di rep., trascritta il 17.10.1988 ai nn. 28100/18968.

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

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

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

Nel ventennio preso in esame, detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

– Iscrizione 71615/17451 del 21.12.2007 (ipoteca volontaria)

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio D'Agostino Luigi Raffaele in data 21.11.2007 n. 12953/3235 di rep.

- a favore di [REDACTED]
- contro OMISSIS, [REDACTED] (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nato in [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. OMISSIS). Proprietà per ½ ciascuno
- capitale: € 131.520,00
- ipoteca: € 197.280,00
- durata: anni 30.

– Iscrizione 6616/1363 del 16.02.2011 (ipoteca legale)

Trattasi di iscrizione di ipoteca legale a norma art. 77 DPR 602 del 1973 emessa da [REDACTED]

[REDACTED] il 1.02.2011, n. 684/22 di rep.

- a favore di [REDACTED]
- contro OMISSIS, nato in [REDACTED] (C.F. OMISSIS) e OMISSIS, nato in [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. OMISSIS). Proprietà per ½ ciascuno, capitale € 131.520,00, ipoteca € 197.280,00,

durata anni 30

- capitale: € 11.004,42
- ipoteca: € 22.008,84

6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni simili.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2018, semestre 1 (ultime quotazioni disponibili).

Lotto unico:

Immobile identificato in mappa al Comune di Capriolo, sez. urb. NCT:

- Foglio 13 Sezione NCT, particella 285, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 182 mq, totale escluse aree scoperte 181 mq, rendita 234,99 €.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La consultazione del listino immobiliare citato ha permesso di rilevare quanto di seguito esposto.

Facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2018, semestre 1, nel comune di Capriolo, in zona CENTRALE, microzona 1, per la tipologia edilizia “abitazioni civili” in stato conservativo “normale”, le quotazioni indicate sono:

Min 1.050 €/mq

Max 1.350 €/mq

Per la stima si considera inoltre l'ubicazione del fabbricato, che si trova in una zona a destinazione

residenziale limitrofa nell'antico centro storico del paese, ma non nell'attuale centro sociale dello stesso, in un fabbricato storico (non di pregio o interesse storico), che nel tempo ha subito intervento edilizi, l'ultimo del quale presumibilmente negli anni '60.

Si considera inoltre che sia il fabbricato in generale sia l'immobile oggetto di stima hanno un grado di conservazione pessimo, dovuto sia alle finiture di livello medio basso che all'assenza di opere di manutenzione protrattasi nel tempo e allo stato di abbandono in cui versa presumibilmente da anni.

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo, dei lavori necessari per un suo ripristino, dei luoghi nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Capriolo in cui si trova l'immobile, dalla collocazione dell'immobile e, in particolare, dell'unità immobiliare in oggetto, priva di posto auto o possibilità di accesso carraio, nonché di pertinenze esterne, eccezion fatta per il piccolo balcone al piano primo, ritengo congruo e giudizievole ridurre il valore minimo riscontrato nell'analisi delle quotazioni immobiliari e, coerentemente con le indagini di mercato condotte, attribuire al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di **€/mq 800**. Ciò in ragione anche del contesto, della disponibilità di offerta sul mercato e in particolare nel comune in cui il fabbricato si trova, della tipologia edilizia in stima nel comune considerato e delle condizioni di vendita, forzata, che escludono qualsiasi forma di garanzia in merito all'immobile compravenduto.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è:

$$800 \text{ €/mq} \times 201,60 \text{ mq} = 161.280,00 \text{ €}$$

(centosessantunomiladuecentoottantaeuro/00)

Detraendo le spese per la regolarizzazione delle difformità (€ 2.800,00 circa IVA e oneri professionali inclusi), il valore di mercato si riduce ad € 158.480,00.

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 700, con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$700 \text{ €/mq} \times 201,60 \text{ mq} = 141.120,00 \text{ €}$$

(centoquarantunomilacentoventieuro/00)

Detraendo le spese per la regolarizzazione della difformità rilevata (€ 2.800,00 circa), il valore di mercato si riduce ad € 138.320,00.

138.320,00 €

(centotrentottomilatrecentoventieuro/00)

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune di Capriolo, sez. urb. NCT:

- Foglio 12 Sezione NCT, particella 45, sub. 20, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale 80 mq, rendita 157,00 €.

Quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

138.320,00 € (centotrentottomilatrecentoventieuro/00)

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Tribunale di Brescia**

Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia**

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: 18.12.2018

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Titoli autorizzativi
3. Stralci P.G.T.
4. Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche catastali per immobile