



RAPPORTO di VALUTAZIONE



TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n.562/2023



GOP delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara



Creditore procedente:

CONDOMINIO CANALINO : sede Gussago (Bs) – via Carrebbio n° 61/63 - C.F.: 980677490171 in persona dell'amministratore pro tempore Bravi Stefano srl

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Mattei PERONI
Via Savoldo,12 – 25124 Brescia
Tel : 0302427576 – fax 0302427579
E mail : matteo@studioperoni.eu



Esecutati:

OMISSIS



Esperto incaricato:

Arch. ALESSANDRA SALVI
Via DIAZ,1e - BRESCIA
C.F. : SLVLSN64S68B157S
Tel : +393358350346
Mailbox: archsalvi@gmail.com
Pec :alessandra.salvi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 360
Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1358

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto	26/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	04/09/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01/10/2024

**Identificazione e descrizione sintetica dei beni**

Diritto venduto :	piena proprietà per la quota di 1/1;
Tipologia :	immobile a destinazione residenziale
Ubicazione :	Comune di Gussago (Bs) – via Carrebbio, n° 61/63
Identificativi catastali :	NCT - foglio 4, particella 56 subalterno 23 e particella 166 subalterno 7;
Quota di proprietà :	1/1;
Diritto di proprietà :	piena proprietà;
Divisibilità dell'immobile :	appartamento in condominio con garage di proprietà e pertinenza esclusiva.

Più probabile valore in **libero mercato** : € 178.870,00

Più probabile valore di cessione in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta) : € 118.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Appartamento sviluppato su tre piani: interrato, terra e primo con autorimessa di proprietà esclusiva; beni immobili facenti parte di edificio condominiale denominato il "Canalino".

Il complesso Condominiale di cui sono parte i beni in esame risponde ai civici 61 e 63 di via Carrebbio, frazione periferica del Comune di Gussago.

I beni in esame sono sviluppati, l'appartamento come detto, su tre diversi livelli mentre l'autorimessa è collocata in un corpo di fabbrica separato al piano terra con accesso dal cancello carraio comune condominiale, civico 63.

L'appartamento oggetto di valutazione è affacciato sulla via Carrebbio ed ha ingresso pedonale da passaggio comune condominiale al piano terra. L'accesso ai piani interrato e primo avviene da scale interne all'abitazione stessa.

La posizione del Complesso condominiale è periferica, tuttavia facilmente raggiungibile.

Le dimensioni dell'appartamento e la sua distribuzione funzionale, rendono i beni appetibili come prima casa.

L'immobile alla data di sopralluogo era occupato dal proprietario, odierno esecutato, che ha dichiarato di risiedervi, pur risultando all'anagrafe residente in altro comune della Provincia di Brescia.

I beni immobili costituiscono un Lotto unico, non sono divisibili e non è consigliabile alienare l'autorimessa separatamente dall'abitazione di cui è pertinenza esclusiva.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Sì x No pag.9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Sì x No pag.9
Conformità titolarità	x Sì <input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No x Sì pag. 9
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No x Sì pag. 10
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x No <input type="checkbox"/> Sì
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	x No <input type="checkbox"/> Sì

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- 1. Ipoteca volontaria**, iscrizione del 26/07/2018 registro generale n. 33480 registro particolare n. 5740;
- 2. Ipoteca giudiziale**, trascrizione del 12.10.2020 registro generale n. 37091 registro particolare 6555;
- 3. Pignoramento immobiliare**, trascrizione del 28/12/2023 – Registro particolare 58239 – Registro generale 40516.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	3
2.	Inquadramento degli immobili.....	4
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	5
4.	Identificazione pregressa dei beni	7
5.	Audit documentale e Due Diligence.....	8
	Legittimità edilizia – urbanistica	9
	Rispondenza catastale.....	9
	Verifica della titolarità.....	10
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	10
8.	Analisi estimativa	10
9.	Riepilogo dei valori di stima	15
10.	Dichiarazione di rispondenza	15
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	16

1. Fasi accertamenti e date delle indagini

- ✓ In data 26.03.2024 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati.
- ✓ In data 04.04.2024 accettavo l’incarico in modalità telematica.
- ✓ In data 29.04.2024 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti.

Dopo avere letto il quesito, al fine di dare risposta circostanziata allo stesso ho svolto tutti gli accertamenti necessari, attraverso cui ho verificato le caratteristiche qualitative e/o peculiari, nonché lo stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

- ✓ L’accesso ai beni immobili mi è stato concesso, accompagnata dal custode Giudiziario nominato Dott.ssa Elena GIALANELLA, in data 09.05.2024, verbale in allegato.
Le operazioni da me condotte sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l’attività del Consulente Tecnico d’Ufficio.

In particolare:

- ✓ In data 29.04.2024 verificavo l’esatta ed aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto di procedura attraverso visura telematica.
- ✓ In data 30.04.2024 acquisivo le mappe catastali delle unità in esame, regolarmente depositate presso il Catasto Edilizio Urbano.
- ✓ In data 09.05.2024 a partire dalle ore 10.00 esperivo il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, accompagnata dal Custode Giudiziario Dott.ssa Elena Giannella.
- ✓ In data 15.04.2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti depositati presso l’ufficio Tecnico del Comune di Gussago (Bs), accesso che mi è stato concesso in data 07.06.2024.

La sottoscritta ha, così, verificato la rispondenza o meno dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici depositati presso l’ufficio tecnico del comune di Gussago, nonché lo stato di conservazione dei beni.

- ✓ In data 04.09.2024 aggiornavo l’ispezione ipotecaria per l’eventuale accertamento di trascrizioni e/o iscrizioni a carico dei beni, successive al deposito della relazione ventennale, agli atti.

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

Con riferimento alla procedura in oggetto la scrivente CTU segnala che la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. è completa.

Atto di provenienza

- a) Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà del OMISSIS, per la quota di ½ ciascuno, ovvero per l'intera quota di piena proprietà.

Al ventennio le unità immobiliari oggetto del Rapporto di Valutazione appartenevano al signor Fabio PERONI, nato a Brescia in data 11 novembre 1969, al medesimo pervenuti in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 24 giugno 1987 n° 56616/12707 di repertorio Notaio Graziella Gregorini, registrato a Breno in data 3 luglio 1997 al n°1078 serie 2V e trascritto a Brescia in data 1° luglio 1997 ai n. 20845/14136;

- b) Con atto di compravendita stipulato in data 5 aprile 2018 n. 72254/38137 di repertorio Notaio Aldo Garioni, trascritto a Brescia il 6 aprile 2018 ai n. 15125/9637, le unità immobiliari in oggetto sono divenute di esclusiva proprietà dei sig.ri:
OMISSIS

2. Identificazione e descrizione attuale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e valutazione

Localizzazione

Provincia : **Brescia**
 Comune : **Gussago**
 Via : **Carrebbio**
 Civico n. : **61/63**
 Zona : frazione del comune di Gussago, piccolo nucleo, ubicato in zona collinare, a circa 3 chilometri dal centro del paese.

Mappa geografica :

la freccia evidenzia la posizione dell'abitazione oggetto di valutazione, a destra della freccia è collocato l'ingresso, carraio e pedonale al complesso e la seconda freccia indica il corpo di fabbrica all'interno del quale è collocata l'autorimessa.



Destinazione urbanistica dell'immobile: trattasi di unità abitativa interna a complesso condominiale a destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare: palazzina condominiale - stato di conservazione: la ristrutturazione/risanamento dell'intero complesso condominiale all'interno del quale è ubicata l'unità in oggetto risale al 1990, circa, le condizioni

manutentive generali sono buone – complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, con complessive 32 unità abitative e relative pertinenze di proprietà esclusiva e/o comune.

Il fabbricato all'interno del quale è sito l'appartamento oggetto di valutazione è sviluppato su due piani fuori terra ed un interrato, immobile con affaccio sulla via pubblica.

L'autorimessa è ubicata in diverso corpo di fabbrica, al piano terra con accesso da cancello e cortile comuni all'intero complesso condominiale.

Tipologia edilizia del fabbricato: palazzina sviluppata su due piani fuori terra ed un seminterrato con spazi comuni in parte a verde ed in parte di accesso alle singole unità, cancello pedonale e cancello carraio comuni all'intero complesso, autorimessa collocata in corpo di fabbrica separato, al piano terra, con accesso da carraio e cortile comune.

Tipologia edilizia unità immobiliare: appartamento sviluppato su due piani fuori terra ed un interrato, interno a palazzina condominiale.

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: muri perimetrali interrati in calcestruzzo, piani soprastanti in laterizio su fondazioni in getto di calcestruzzo armato e/o pietra e laterizio (corpi di fabbrica già esistenti); pilastri perimetrali e di spina in c.a. su plinti in c.a.; solai in calcestruzzo e laterizio a nervature parallele gettati in opera con pignatte.

I solai di copertura dei corpi ristrutturati (compreso quello all'interno del quale l'unità in oggetto è ubicata) sono in legno, travetti e assito coibentato per le parti interne all'alloggio.

Le murature divisorie tra gli alloggi sono in laterizio doppio uni con intonaco civile ambo i lati.

Le divisorie interne agli alloggi, autorimesse cantine e di tutti i solai sono in tavolato.

Finiture: di qualità corrente risalenti alla costruzione del fabbricato.

N. totale piani: due piani fuori terra ed un interrato

Dimensione unità: la superficie lorda di piano ammonta a circa 73,00 mq, cui si aggiungono le superfici di terrazzino al piano primo e cantina con lavanderia al piano interrato. L'abitazione ha inoltre come pertinenza esclusiva un'autorimessa al piano terra in corpo di fabbrica separato

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato

Motivazione: immobile prima casa

Lato venditore: Tribunale

Motivazione: vendita forzata

Intermediari: nessuno

Forma di mercato:

Regime di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

3. Descrizione delle unità oggetto di valutazione

Dato Immobiliare

Descrizione dell'immobile staggito

Il bene immobile oggetto di procedura è un appartamento, come detto, sviluppato su tre due piani fuori terra più un interrato con accesso diretto da scala interna.

L'appartamento ha quale pertinenza esclusiva un'autorimessa in corpo di fabbrica separato, al piano terra con accesso da cancello carraio e cortile comuni all'intero complesso immobiliare di cui è parte.

Il complesso denominato Condominio Canalino, si compone di complessive 32 unità abitative parte di un Piano di Recupero concesso dal Comune di Gussago alla Società cooperativa "La Nuova Casa" attraverso la Convenzione Urbanistica stipulata con atto in data 7/11/1190 ai numeri 25784/4777 di repertorio Notaio Graziella Gregorini, documento in allegato.

Il complesso Immobiliare all'interno del quale i beni immobili oggetto di valutazione sono collocati è rispondente ai civici 61 e 63 di via Carrebbio, località Canalino, in Comune di Gussago.

Trattasi di frazione periferica del comune di Gussago caratterizzata dalla presenza di pochi insediamenti sparsi a destinazione residenziale immersi nel verde e abbastanza isolati rispetto ai nuclei ed alle frazioni più centrali del Comune stesso.

L'abitazione ha accesso pedonale da cancello e successivo passaggio coperto comune ad alcune delle unità costituenti il Condominio.

Entrando si impegna un ingresso a destra del quale è collocata la scala di accesso al piano primo e di fronte al quale è collocata la scala di accesso al piano interrato.

Il piano terra si compone di due camere da letto, adiacenti ed un bagno tutte disimpegnate da un piccolo atrio che conduce all'ingresso dell'abitazione. La camera più piccola ha uno spazio, indicato come guardaroba nelle mappe catastali, ricavato, in parte, nel sottoscala.

Salendo la rampa che conduce al piano primo si sbarca in un locale che sugli elaborati autorizzativi è indicato come soggiorno, in loco adibito a zona pranzo, collegato con un secondo vano dove in sede di sopralluogo è stato rilevato il soggiorno dell'abitazione, con camino; vano indicato negli elaborati autorizzativi come locale tecnico.

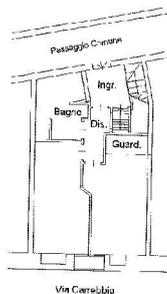
Tale secondo locale ha un affaccio sulla via Carrebbio, correttamente rappresentato anche negli elaborati grafici e su un terrazzino/loggia sul quale prospetta anche la rampa di scale.

Il piano primo si compone inoltre di un locale cucina aperto sulla zona pranzo, con arredi fissi nei lati Sud e nord, areato ed illuminato da lucernario sulla copertura.

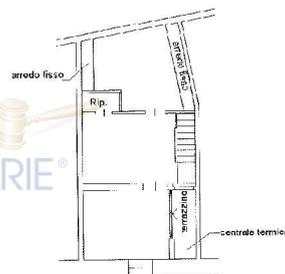
Affacciato sul soggiorno è stato, infine, rilevato un piccolo vano indicato sulle mappe catastali come ripostiglio all'interno del quale è stato ricavato un secondo piccolo bagno dotato di water e lavandino.

Al piano interrato sono ubicati la cantina ed una lavanderia.

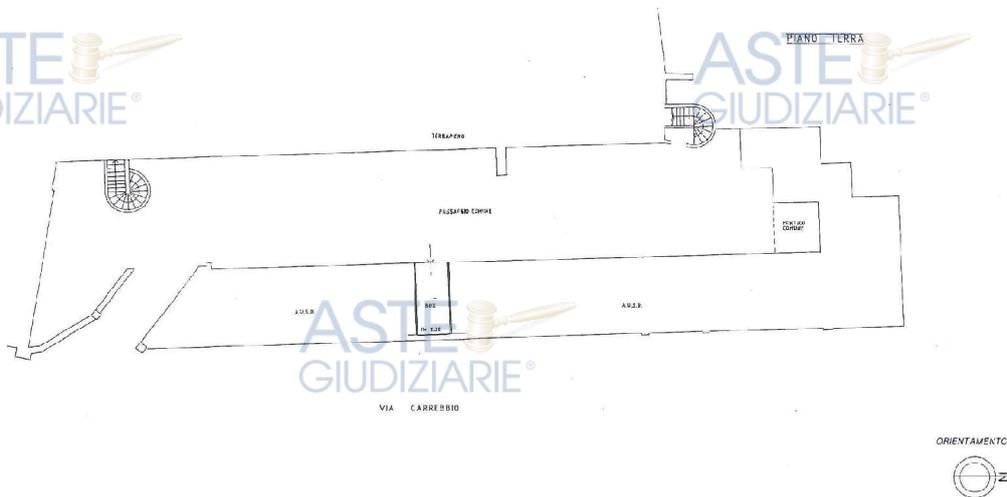
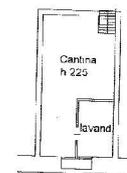
Pianta Terra
h=270



Pianta Primo
h=270



Pianta Seminterrato
h=225



Le finiture interne rilevate sono di qualità corrente, conformi alla tipologia dell'immobile alla sua destinazione ed all'epoca della sua costruzione:

- ✓ pavimento in monocottura/gres porcellanato in tutte le stanze dei piani terra e primo, bagni compresi;
- ✓ zoccolino di finitura uguale ai pavimenti;
- ✓ al piano primo il locale con affaccia sulla via Carrebbio è caratterizzato da soffitto con assito e travi in legno sbiancate;
- ✓ impianto di riscaldamento autonomo;
- ✓ porte interne laccate, alcune scorrevoli;



- ✓ serramenti esterni in legno con vetrocamera, portefinestre camere da letto al piano terra con ante d'oscuro in legno;
- ✓ servizi igienici con pavimento e rivestimento h 2,20 circa in ceramica, sanitari e rubinetterie di qualità corrente.

Il fabbricato è qualificato da:

- ✓ superficie utile di buone dimensioni;
- ✓ funzionalità degli ambienti;
- ✓ dotazione di pertinenze accessorie.

Confini : est fronte in luce con affaccio sulla via Carrebbio; nord e sud unità adiacenti, ovest al piano terra passaggio comune, al piano primo terrapieno.

Consistenza :

Rilievo

solo interno

solo esterno

Data del sopralluogo :

09.05.2024

Desunta graficamente da:

Planimetria 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 di proprietà appartamento sub 7

Superficie principale

Superficie
m² 145,00

Indice mercantile
100%

Superfici secondarie

Destinazione

Terrazzino
Piano interrato
Autorimessa

Superficie

m² 3,50
m² 32,00
m² 15,00

Indice mercantile

30 %= 1,05
30 %= 9,06
50 %= 7,50

Superficie commerciale

m² 162,61

Caratteristiche qualitative:

Come specificato, l'appartamento in esame è sviluppato su tre pinai fuori terra all'interno di complesso Condominiale che si compone di più corpi di fabbrica, ristrutturato/ampliato tra il 1990 ed il 1991, le caratteristiche dell'unità in esame sono discrete ma in uno stato di manutenzione trascurato per quanto concerne le parti interne, la posizione è buona ma periferica.

In occasione del sopralluogo sono state accertate condizioni manutentive scarse; si segnala che tale manchevole manutenzione riguarda in particolare il disordine e la totale assenza di pulizia, e si riferisce in particolare all'arredo rilevato. Le condizioni manutentive generali, ad eccezione di quanto sopra, vengono giudicate discrete.

Trattasi di immobile la cui costruzione risale al 1989/1991 e pertanto con vetustà pari a circa 33 anni.

4. Identificazione pregressa dei Beni

La costituzione in catasto e l'attuale identificazione dei beni immobili deriva:

Pratica n° 18588 del 09/09/1992 in atti dal 17/05/2000 – piano straordinario 1998/99 (n. 10802.1/1992).

I beni medesimi, successivamente, sono stati oggetto di:

1. variazione del 04/10/1996 pratica 19975 in atti dal 17/05/2000 piano straordinario 1998/99 (n. 10802.1/1992);
2. variazione modifica identificativo del 18/01/2007 pratica BS0016320 in atti dal 18/01/2007 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 6952.7/2007;
3. variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
4. variazione toponomastica del 25/11/2021 pratica n. BS0316153 in atti dal 25/11/2021 – variazione di toponomastica n. 316153.1/2021.

5. Audit Documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Gussago, sono stati forniti alla scrivente CTU i file relativi ai titoli autorizzativi dei beni immobili oggetto di valutazione:

- ✓ Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Gussago il 25 maggio 1989 n°294 di P.G. e n° 9/89 U.T.
- ✓ Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Gussago il 16 aprile 1991 n°10409 di P.G. e n° 408/90 U.T. (cabina Enel).
- ✓ Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Gussago il 10 ottobre 1991 n°8762 di P.G. e n° 205/91 U.T. (ripristino accesso).

L'area sulla quale sorge il Complesso residenziale del quale sono parte le unità immobiliari oggetto di valutazione è interessata da :

- ✓ Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Gussago con atto in data 7 novembre 1990 n° 25785/4778 di repertorio del Notaio Graziella Gregorini, registrato a Breno il 26/11/1990 al n° 1720 e trascritto a Brescia in data 7/12/1990 ai nn. 34238/23625;
- ✓ Servitù di cabina elettrica e passaggio tubazioni gravante l'originario mappale 54 del foglio 4 del NCTR, dal cui frazionamento è derivato, oltre agli altri, il mappale 56 sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, a favore dell'ENEL, costituita con atto in data 8/2/1991 nn. 27496/5059 di repertorio notaio Graziella Gregorini, registrati a Breno a Breno il 26 febbraio 1991 al n. 165 serie 2V e trascritto a Brescia il 13 marzo 1991 ai n. 8196/6130.

Il certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Gussago in data 25 agosto 2014 al n° 14-082 U.T. e n° 0016704-23881 di Prot.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente

L'unità in esame è inserita dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Gussago come zona "ambiti a prevalente destinazione residenziale identificati con la recente edificazione", zona normata dall'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore.

Trattasi di parti del territorio che costituiscono il tessuto residenziale formatosi a seguito di una pianificazione attuativa capace di controllare la qualità e il disegno urbano delle lottizzazioni. Rientrano in questi ambiti gli edifici di più recente costituzione.

L'area su cui sorge il Complesso Condominiale "Il Canalino" è sottoposta a vincolo paesaggistico: Art. 142 comma 1 D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. n° 431/85) lett. C: fiumi o corsi d'acqua (>m. 150).

RISPONDEZZA URBANISTICA

Dal confronto tra gli elaborati autorizzativi e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- ✓ all'interno di una delle camere è segnato un guardaroba che non è stato realizzato, catastalmente tale stanza è rappresentata correttamente;
- ✓ all'interno del bagno al piano terra sono segnate tramezze divisorie dello spazio interno non rilevate;
- ✓ al piano primo all'interno del piccolo locale indicato come ripostiglio è stato realizzato un secondo piccolo bagno ma con accesso diretto sulla zona pranzo, circostanza non conforme al regolamento d'igiene tipo che prevede che i bagni abbiano sempre accesso attraverso disimpegno e/o corridoio;
- ✓ il locale indicato come "tecnico" è il soggiorno dell'abitazione con camino sulla parete in lato sud;
- ✓ l'apertura tra soggiorno (in loco zona pranzo) e locale tecnico (in loco soggiorno con camino) è più ampia di come rappresentato negli elaborati grafici;
- ✓ l'angolo cottura non è stato realizzato suddiviso come indicato, tale locale è correttamente rappresentato sulla mappa catastale.

Rispondenza catastale

Beni immobili identificati in mappa al Foglio 4 NCT del Comune di Gussago: particella 56:

- ✓ **particella 56 Subalterno 23** - via Carrebbio,63 – piano S1-T-1- categoria A/2 - classe 5 – consistenza: 8 vani - superficie catastale 149 mq - rendita catastale € 433,82;
- ✓ **particella 166 Subalterno 7** – via Carrebbio,63 – piano T – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 14 mq – superficie 15 mq – rendita catastale € 27,48.

Elenco documentazione visionata: mappe catastali acquisite tramite visura.

Data verifica catastale: 29.04.2024

RISPONDEZZA CATASTALE

Dal confronto tra le mappe catastali dei piani terra, primo e interrato con quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- ✓ al piano primo andrebbe accatastata correttamente la destinazione dei locali, e rivista la ripartizione tra pranzo e soggiorno, il primo è il locale su cui sbarca la scala il secondo quello con finestra e terrazzino, dove è stata rilevata in lato sud, una parete attrezzata realizzata in muratura con annesso camino;
- ✓ il locale cucina ha un lucernario, rappresentato sulle tavole autorizzative ma non rappresentato sui catastali;
- ✓ all'interno del ripostiglio è stato realizzato un bagno, ma, come specificato, da regolamento d'igiene tipo il bagno non può avere accesso diretto da un locale adibito a soggiorno/pranzo.

Le difformità segnalate riguardano le parti interne dell'abitazione e si ritiene siano sanabili; viene stimato un costo complessivo di € 12.000,00 per la regolarizzazione delle difformità, importo comprensivo di eventuale pratica edilizia in sanatoria, sanzione e successivo aggiornamento catastale.

Verifica della Titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza: atto di compravendita stipulato in data 5 aprile 2018 n. 72254/38137 di repertorio Notaio Aldo Garioni, trascritto a Brescia il 6/4/2018 ai n. 15125/9637

Quota di proprietà: piena proprietà per ½ ciascuno:
OMISSIS

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

- ✓ **Occupato:** in occasione del sopralluogo è stata accertata l'occupazione dell'immobile da parte di uno degli esecutati che ha dichiarato di risiedervi. Gli esecutati risultano ufficialmente residenti in comune di Collio (Bs), via Serramondo,3/B, come da documentazione in allegato.

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

Dalle indagini svolte presso lo studio dell'amministratore BRAVI STEFANO S.r.l. è emerso che i sig.ri Alberti e Bertelli sono morosi nei confronti del CONDOMINIO CANALINO, di cui le unità in oggetto sono parte, per complessivi € 7.993,39, somma complessiva delle rate pregresse scadute e non corrisposte e di quelle relative alla gestione in essere con scadenza al 31/12/2024. In allegato la documentazione inoltrata dall'amministrazione attestante tale somma.

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

Agli atti è depositata una relazione Notarile a firma del Notaio Pancera di Zoppola Bona che la scrivente C.T.U. ha controllato e fatto propria, aggiornandola per quanto necessario.

Gli immobili sopra descritti sono gravati dalla formalità pregiudizievoli che seguono:

1. **Pignoramento immobiliare**, trascritto a Brescia in data 28/12/2023 ai numeri 58239/40516, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 20 dicembre 2023 n. 10747, a favore del CONDOMINIO CANALINO, con sede in Gussago e contro i sig.ri OMISSIS.
2. **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 26/07/2018 ai nn.ri 33480/5740, fino alla concorrenza di € 171.314,00 a favore di Banca INTESA SAN PAOLO s.p.a., con sede in Torino, a garanzia di mutuo concesso da detta banca con atto in data 25/07/2018 ai nn.ri 72793/38531 di repertorio Notaio Aldo Garioni.
3. **Ipoteca giudiziale**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 12/10/2020 ai nn.ri 37091/6555, fino alla concorrenza di € 45.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 12 dicembre 2019 n. 1510/2020, a favore della Società EUROBUSINESS 99 SRL, con sede in Brescia, che colpisce esclusivamente la quota di ½ di proprietà della sig.ra OMISSIS.

Al 04/09/2024, data di ultima verifica, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni immobili oggetto di perizia e dei sig.ri esecutati

8. Analisi estimativa

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 della procedura esecutiva avente come oggetto i beni immobili sopra descritti e identificati.

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, è necessario valutare ed esaminare i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile oggetto di perizia in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare il prezzo a base d'asta. Il valore commerciale o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di 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." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste - la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati ognuno dal proprio interesse;
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009, ed aggiornato nel dicembre 2015.

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, altresì, 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 **prezzo a base d'asta** si ottiene pertanto detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura, tra queste:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- decreto di trasferimento e possesso del bene, il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato;
- la mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini e tiene conto di tutte le valutazioni e/o considerazioni espresse nel presente rapporto di valutazione con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di procedura.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti e tiene conto dell'esito delle indagini svolte.



Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato del rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

La destinazione d'uso più conveniente delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella attuale, ovvero in essere alla data di valutazione.

Metodo di STIMA, criteri e procedimenti

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed altri aventi caratteristiche tecniche simili (costruttive, di destinazione e di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il metodo comparativo si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per beni simili.

Per procedere con il confronto diretto tra l'immobile in esame ed immobili comparabili sono state, pertanto, selezionate alcune unità di confronto nello stesso segmento di mercato (principalmente tipologia ed ubicazione).

Una volta fatta la selezione sono stati determinati gli aggiustamenti ascrivibili alle diverse caratteristiche immobiliari.

Gli aggiustamenti sono stati valutati per ogni singola caratteristica immobiliare ritenuta significativa nella formazione del prezzo finale ed in particolare calcolando la differenza nei totali delle caratteristiche dell'immobile da valutare rispetto agli immobili presi a confronto.

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato.

L'analisi di mercato considera, inoltre, l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo di beni immobili come quelli in esame è il seguente: concorrenza monopolistica, operano un gran numero di acquirenti e di venditori, il prodotto non è omogeneo.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Nel caso in esame il segmento di mercato è formato da:

- appartamenti a destinazione residenziale, prima casa

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano in zona ed attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Sono stati presi in esame a seguito di tale indagine una campionatura di immobili comparabili per caratteristiche qualitative ed ubicazione.

Gli immobili in esame ed i comparabili beni inseriti all'interno della medesima zona di mercato immobiliare ed in condizioni d'uso/età (per i fabbricati) simili.

Sostanzialmente gli immobili selezionati per il confronto differiscono per: *superficie, vetustà, condizioni manutentive, livello di piano, esposizione/affacci, dotazione di pertinenze.*

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di

contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Hanno costituito un ulteriore ed utile riferimento per la valutazione del bene staggito pubblicazioni di settore quali la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio, i dati pubblicati dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento al Comune di Ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili usati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di trattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

ANALISI DEI BOLLETTINI	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
TIPOLOGIA ANALIZZATA			
Bollettino Pro Brixia (agibile 2)	905,00 €/mq	980,00 €/mq	942,50 €/mq
Bollettino O.M.I. (abitazioni civili normali)	1.350,00 €/mq	1.850,00 €/mq	1.600,00 €/mq
Borsino Immobiliare (abitazioni in fascia inferiore alla media di zona)	949,00 €/mq	1.391,00 €/mq	1.170,00€/mq
ANALISI DEGLI ANNUNCI SULLE PIATTAFORME ON LINE	Superficie	Valore	Incidenza €/mq
TIPOLOGIA ANALIZZATA (abitazioni)			
Annuncio Remax	170,00 mq	187.000,00	1.100,00 €/mq
Annuncio Tecnorete	151,00 mq	247.000,00	1.636,00 €/mq
Annuncio Immobiliare.it	156,00 mq	209.000,00	1.340,00€/mq
Annuncio immobiliare.it	143,00 mq	170.000,00	1.188,00 €/mq
Media annunci			1.316,00 €/mq
Margine di trattativa - 10%			1.184,40 €/mq

Trattasi di appartamento sviluppato su tre piani, terra e primo per le superfici principali, interrato per le superfici accessorie. Il garage di proprietà e pertinenza esclusiva è, altresì, collocato in corpo di fabbrica separato al piano terra, con ingresso da cancello carraio e cortile, comuni.

I beni immobili in esame sono ubicati all'interno del complesso Condominiale denominato "Canalino" costituito da più corpi di fabbrica, circondato da porzioni di cortile comune in parte a verde.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al Comune di Gussago, frazione Canalino, zona di recente espansione abitativa, contraddistinta dalla presenza di pochi insediamenti a destinazione residenziale a bassa densità.

L'immobile in occasione del sopralluogo era occupato dal proprietario sig. Bertelli Alessio, che tuttavia risulta ufficialmente risiedere in Comune di Collio (Bs), in via Serramondo 3/B.

Tenuto conto dei valori correnti in zona per beni immobili aventi caratteristiche simili la scrivente C.T.U. fissa il valore di mercato dell'unità oggetto di perizia come da schema che segue: "Analisi Estimativa 1".

Tale valore corrisponde all'intera quota di proprietà. Diritto venduto: piena proprietà

Stima del valore di mercato dei beni – Analisi Estimativa 1			
METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO			
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO		VALORE MEDIO
905,00	980,00		942,50
1350,00	1850,00		1.600,00
949,00	1391,00		1.170,00
			1.184,40
		VALORE MEDIO	1.224,23
		DEVIAZIONE STANDARD	273,77
€ 950,46	€ 1.498,00		
Valore unitario definito per i beni immobili in esame in libero mercato			€ 1.100,00
Valore complessivo arrotondato a			€ 178.870,00

Determinato il più probabile valore in libero mercato come sopra specificato, il prezzo di base d'asta viene fissato, detraendo, come specificato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A seguire l'"Analisi Estimativa 2", ovvero la stima del Valore di Vendita Forzata.

Stima del valore di Vendita Forzata	
Analisi Estimativa 2	
Valore di libero mercato	€ 178.870,00
Rendita catastale dei beni	€ 461,30
Valore calcolato in base alla rendita catastale	€ 53.280,15
Reddito presunto mensile	€ 400,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione	18 mesi
Maggiore incidenza trasferimento fiscale	€ 12.520,90
Mancati redditi da aggiudicazione a trasferimento 12M	€ 4.800,00
Deprezzamento per mancata gestione 5%	€ 13.415,25
Svalutazione mancata garanzia sulla qualità del bene 10%	€ 17.887,00
Maggiori costi per vendita forzata	€ 48.623,15
Valore dei beni detratti i maggiori costi	€ 130.246,85
Oneri di regolarizzazione	€ 12.000,00
Valore dei beni a base d'asta	€ 118.246,85
Valore arrotondato a	€ 118.000,00

9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne i beni immobili identificati in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Comune di Gussago (Bs) :

- particella 56 subalterno 23, via Carrebbio,63 - piano S1-T-1 - cat. A/2 - classe 5 – consistenza 8 vani – superficie catastale 149,00 mq, escluse aree scoperte 148,00 mq - rendita € 433,82;
- particella 166 Subalterno 7, via Carrebbio,63 – piano T – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 14,00 mq – superficie 15,00 mq – rendita catastale € 27,48.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 178.870,00** (analisi estimativa 1).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta detratti gli oneri tutti già specificati, viene quantificato in **€ 118.000,00** (analisi estimativa 2).

10. Dichiarazione di risponidenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed 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, il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: n° 360 Albo CTU, iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1358

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né 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.
- ✓ È 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.

Data rapporto valutazione: 04.09.2024



Elenco della documentazione in allegato al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico;
2. Copia abitabilità;
3. Visura storica catastale;
4. Estratto mappa catastale;
5. Copia Atto di provenienza;
6. Copia Convenzione Urbanistica;
8. Ispezione conservatoria aggiornata al 04/09/2024.

