

Dott. Arch. Federico Canessa
Via Privata De Vitalis, 28- 25124 Brescia
Tel - Fax. 030/2420156 - cell. 347.5221266
Albo Tribunale n° 576
Albo architetti di Bs n.° 2640
federico.canessa1@GMAIL.com
[RegInD E : federicoarchitettocanessa@pec.it](mailto:federicoarchitettocanessa@pec.it)
CNSFRC60A14L499R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

°° TRIBUNALE DI BRESCIA °°

Esecuzione Immobiliare n° **704 / 2018**

G.E. – **Ill.mo Presidente Dr. Alessandro Pernigotto**

Cancelliere : dr.ssa Annalisa Ciciriello
Modalità della vendita : G.O.T. dr.ssa Liana Zaccara

Promossa: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

STIMA A NORMA UNI 11558-2014 e UNI 11612- 2015
comparazione sulla base delle DIRETTIVE ABI -2015

Sommario:

- Premesse.

- A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.
- B1) Identificazione pregressa dei beni .
- C) Stato di Possesso .
- D) Esistenza di formalità , vincoli o oneri anche di natura Condominiale.
- E) Regolarità edilizia ed Urbanistica.
- F) Formazione di Lotti .
- G) Valore del Bene e Costi. + Allegati .

Brescia , 29 / 01 / 2019

Arch. Federico Canessa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSE

La S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Architetto Federico Canessa iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia n° 2640 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 576, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del compendio immobiliare soggetto a pignoramento n° 37248/24013 del 09 / 08 / 2018

Il 21 novembre 2018 alle ore 9,00 il sottoscritto CTU compariva dinanzi al Cancelliere Incaricato e, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento di rito per la stima dei beni in capo all'esecutato.

La S.V. Ill.ma sottoponeva :

A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. – accertamenti peritali.

- 1) Il CTU ha verificato tramite accesso atti telematico, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) Lo scrivente non acquisisce copia dell'atto di compravendita del immobile, perché già verificato in atti con relazione notarile (Ventennale) vincoli e formalità pregiudizievoli redatta dal Notaio Dott. **OMISSIS** in Messina, Via Nino Bixio , 89 a far data 23 agosto 2018 .
- 3) Il CTU in data 26 novembre 2018 identifica l'immobile con visura per soggetto e storica per immobile, presso l'ufficio del Catasto di Brescia (Agenzia del Territorio) l'impianto di mappa con gli estremi degli immobili oggetto di pignoramento.

allegato 01 mappa del centro storico e planimetrie specifiche immobile

- 4) Il CTU in data 29 dicembre ed in data 10 gennaio 2019, si recava personalmente presso l'immobile, da prima lasciando un avviso presso l'accesso all'abitazione. Ricontrando nel secondo sopralluogo sia il mancato prelievo dell'avviso che il mancato funzionamento del campanello.

Il CTU anche durante la richiesta e verifica degli atti amministrativi con accesso atti, trascritto e verbalizzato in data 22 gennaio 2019, con protocollo n° 23748/2018 di cui al pagamento

di Oneri 20,00 Euro, constatava che l'immobile risultava disabitato¹.

allegato 02 visura per soggetto storica immobile
allegato 03 fotografie del sopralluogo

5) In data 22 gennaio 2019 il CTU si recava presso l'ufficio tecnico per il ritiro del materiale tecnico amministrativo del Comune di Carpenedolo, riceveva i due fascicoli d'archivio, ne visionava i contenuti ed infine otteneva copia delle P.E. inerenti l'immobile oggetto di esecuzione.

allegato 04 P.E. AMMINISTRATIVE immobile

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Il CTU ha proceduto all'identificazione del bene pignorato prima in rete poi tramite mappa catastale, poi con planimetrie dell'immobile ed infine previo il sopralluogo.

I beni oggetto di Pignoramento sono 2 e sono stati individuati nel Comune di CARPENEDOLO, Zona Centro storico, in una via a mezza quota collinare, denominata via Solferino al civ. 53 a circa 250mt. dal Duomo, Municipio e centro "cittadino". Trattasi di un fabbricato cielo-terra di tre piani, posto sull'angolo della via Solferino ed una traversa perpendicolare privata che porta ad altri civici interni. Ha un accesso pedonale unico (largo 120cm. a due ante), direttamente sulla via Solferino. Il secondo mappale oggetto di pignoramento riguarda una autorimessa a circa 100mt. dall'abitazione , sempre sulla via Solferino.

L'immobile non è comunque facilmente raggiungibile in auto perché gravita sulla via Solferino che essendo a senso unico, costringe anche per brevi tratti (i cento metri in questione) , di compiere un periplo del centro storico, prima di reinserirsi nella via.

Il fabbricato è sviluppato in senso verticale. Il CTU ha dimensionato tecnicamente e con software apposito una superficie

¹ Mancanza di nominativo sulla porta di accesso e campanello non funzionante, contatore gas piombato.

lorda per piano di 32,31mq. per un totale di 96,93mq. lordi abitativi.

Salvo non sia stata modificata la distribuzione interna (che il CTU non ha potuto constatare per l'impossibilità dichiarata di accedervi ²); al piano terra soggiorno e cucina, al primo una camera con balcone ed un bagno, al secondo piano un ripostiglio ed una camera. Una autorimessa a circa 100 mt. sulla stessa via al civ. 89 di 14 mq.

Identificazioni Catastali

1) Sito in CARPENEDOLO (BS)

Via Solferino, 53

Individuato presso l'Agenzia del Territorio al NCT Catasto Fabbricati

Fg. 20

Particella 220

Categoria A/3

Classe 1

Vani 4,5

Superficie Catastale : 94 mq.

Rendita C.E. Euro 169,66 (variazione da Prot. Bs0262219/2005)

Proprietà per 1/1 (piena proprietà) in capo agli esecutati :

Piena Proprietà per ½ OMISSIS

Piena Proprietà per ½ OMISSIS

2) Sito in CARPENEDOLO (BS)

Via Solferino, 89

Individuato presso l'Agenzia del Territorio al NCT Catasto Fabbricati

Fg. 20

Particella 741

Subalterno 4

Categoria C/6

Classe 3

Consistenza mq. 14

Superficie Catastale : 16 mq.

Rendita C.E. Euro 26,75 (variazione da Prot. Bs0262219/2005)

Proprietà per 1/1 (piena proprietà) in capo agli esecutati :

Piena Proprietà per ½ OMISSIS

² Anche l'anagrafe cittadina ne conferma l'irreperibilità dei soggetti ex residenti e pignorati.

Piena Proprietà per ½ **OMISSIS**

Sintesi descrittiva

Porzione di fabbricato cielo-terra , appartamento trilocale con servizio igienico al piano primo, disposto su tre piani con piccolo balcone al piano primo ed autorimessa sulla stessa via a 100mt. circa ; soggiorno+ cucina e vano scala al T.P. una camera con balcone e bagno al P.1. + vano scala , disimpegno ripostiglio e camera al P.2.

Descrizione analitica :

“...l’accesso, come detto unico e pedonale del fabbricato, avviene direttamente dalla strada comunale a mezzo di un portoncino a due ante in alluminio anodizzato e brunito degli anni ’70. I serramenti porte e finestre sono in legno a vetro singolo. Lo spessore dei perimetrali risulta inferiore ai 40cm. essendo quindi il fabbricato cielo-terra libero su tre lati, la classe energetica di tale edificio è sicuramente inferiore ai valori G. Sono presenti infatti, due macchine esterne condizionanti che in estate ne garantiscono l’abitabilità. Il balcone prospiciente la via al piano primo è l’unico affaccio esterno al fabbricato ed è stato realizzato con apposita pratica edilizia in sanatoria e autorizzata con P.E. n° 5320 del 03.2005

Finiture

- Pavimenti in ceramica bruna 20x20 cm.
- Soglie e banchine delle bucatore in botticino bocciardato con bugnato basamento quadro (da 2/4/4 cm. ed architrave II° scelta).
- Serramenti esterni a vetro singolo in alluminio brunito finestre e portefinestre in legno vetro singolo .
- Serramenti interni in tamburato di legno ceche o a smeriglio singolo.

Confini

Verso ovest il fabbricato del mappale 217 > Verso nord la particella dell’area di pertinenza del mappale 217 > Ad Est la via traversa alla Comunale via Solferino che risulta configurata nel mappale 221 del foglio 20 del Comune di Carpenedolo. > A Sud la pubblica via Solferino.

Non sono presenti nel pignoramento; terreni, e quindi soggetti al Certificato di Destinazione d’uso Urbanistico.

B1) Identificazione pregressa dei beni.

Amministrativa:

sulla base delle informazioni ricevute dall'ufficio tecnico amministrativo in data 22 gennaio 2019 ; Costruzione ante 1967 (autocertifica del 1963) . Primo documento archiviato **Richiesta di Concessione in Sanatoria n° 923/1985 P.G. 14435 del 28 settembre 2001** successivo **Autorizzazione Paesistica n° 5420 del 11 aprile 2005** Oltre alle tavole di progetto in copia che si allegato.

Catastale:

la realizzazione delle planimetrie al Catasto NCEU Catasto Fabbricati risalgono al 05.05.1981 protocollo n° 600 ad opera del geometra **OMISSIS** per l'autorimessa ed Ing. in d **OMISSIS** ata 03.09.1986 con protocollo BS0213813 per il fabbricato abitativo.

Fino al 09.11.2015 > per variazione in visura dati superficiali > a partire del 26.08.2005 con protocollo BS0262259 per modifica identificativo V.ne d'Ufficio > atto pubblico **OMISSIS** rettifica censuaria > NCT . Fg. 09 Part. 7663 Sub. 4 > Variazione ed allineamento 05.05.1981 > piano straordinario 1998/99 n° 600.1 Protocollo BS. N°. 0182072 > Dal 30.06.1987 impinto meccanografico – voltura per scrittura privata Notaio **OMISSIS** Atto Rep. N°60391 .

Pubblico-legale:

Il primo proprietario probabilmente costruttore di cui non viene archiviato nulla in Comune è il Sig. **OMISSIS** nato a Carpenedolo del 05.02.1920. Per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile è stata erroneamente accettata Sanatoria Edilizia tramite domanda di Autorizzazione Paesistica anziché di un Condo Edilizio oneroso.

C) STATO di Possesso .

Il CTU ha accertato tramite accesso del sopralluogo, che al momento l'immobile è disabitato . Il Comune ha emesso notificazione di irreperibilità dei soggetti pignorati.

Immobile libero non occupato

Previo accertamento del CTU in data 24.01.2019 presso Agenzia delle Entrate di Brescia – Ufficio Registro contratti di locazione, sportello n° 20 , a richiesta verbale di indagine per codice fiscale con prenotazione JD-0023 alle ore 10:15 , il CTU ha rilasciato la documentazione d'incarico in copia e ricevuto risposta NAGATIVA : nessun contratto registrato in essere a nome degli eseguiti .

L'immobile non risulta mai essere stato locato dai soggetti proprietari **OMISSIS**

Nessuno gode di titolo legittimo di abitare l'immobile dalla data di trascrizione del pignoramento.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale .

Non risultano presenti diritti reali sui beni pignorati diversi da quelli indicati negli atti di compravendita di cui alla ventennale ricerca del Notaio **OMISSIS** (in atti) .

- a) Non vi sono servitù attive e passive.
- b) Non vi sono vincoli urbanistici specifici (salvo quelli indicati all'interno del PGT Depositato dal Comune di Carpenedolo) .
- c) Non vi sono vincoli storico-artistici e o architettonici, o archeologici di particolare interesse specifico al fabbricato.

- NON vi sono vincoli di carattere Condominiale come da Regolamento Edilizio 2002 art.90/Bis. (Riforma art.1117 c.c. Legge n° 220/2013) .

- NON è stato nominato e non occorre nominare

L'amministratore dell'immobile.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4 delle disposizione per l'attuazione del Codice Civile, aggiudicatario subentrante nei diritti del Condominio (in caso di messa in mora) è obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso di aggiudicazione ed a quello precedente.

Le Formalità pregiudizievoli risultano

- a) ISCRIZIONE n° 64201/14424 del 04.11.2005 – ipoteca volontaria di concessione a garanzia di un mutuo .
- b) ISCRIZIONE n° 24179/4144 del 24.07.2014 Ipoteca Giudiziale Equitalia NORD S.P.A. iscrizione al ruolo art. 77 del DPR 602 del 1973 contro gli esecutati.
- c) Trascrizione n° 37248/24013 del Verbale di pignoramento immobili n°7469 del 17.07.2018 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia contro gli esecutati .

E) Regolarità edilizia ed urbanistica .

La verifica amministrativa e catastale oltre a quella visiva del sopralluogo del CTU alle date sopra indicate, possono non indicare se l'immobile sia o meno conforme agli strumenti urbanistici vigenti se non a livello volumetrico . Il progetto depositato presso l'amministrazione Comunale archiviato con Richiesta di Concessione in Sanatoria n° 923/1985 P.G. 14435 del 28 settembre 2001 e successiva Autorizzazione Paesistica n° 5420 del 11 aprile 2005, è stato potuto accertare solo nei volumi esterni . Non escludendo la possibilità che l'immobile sia conforme alle planimetrie catastali che sono equivalenti a quelle amministrative autorizzate³ è possibile che al suo interno siano stati modificati gli ambienti. Con le indicazioni sopra chiarite, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario delle importanti specifiche a chiarimento dell'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n° 78 convertito in Legge il 30 luglio 2010 n° 122. Le opere eventualmente eseguite all'interno dell'appartamento

³ Fatta eccezione per il dimensionamento della finestra e/o portafinestra del piano terzo, che a parere del CTU appare esclusivamente un errore grafico del progettista.

dovranno essere dotate dell'apposito strumento Urbanistico **Permesso di Costruire di Sanatoria** (con l'oblazione Obbligatoria di 514,00€uro oltre alle spese tecniche) e il relativo aggiornamento delle planimetrie catastali. Trattasi in ogni caso di "modifiche interne" all'abitazione. L'impianto di riscaldamento non è stato esaminato, per l'impossibilità di accedere al fabbricato.

L'impianto elettrico non è stato esaminato, per l'impossibilità di accedere al fabbricato.

F) Formazione dei Lotti .

Il CTU ritiene che l'alienazione possa essere posta in vendita in lotto unico (abitazione con autorimessa) .

G) Diligence immobiliari .

Specificate ai punti E) + D) nessuna condizione limitante il mandato salvo procedura .

H) Valutazioni del mercato immobiliare .

Il Brixia Forum, in via Caprera, 5 nell'ambito dell'evento "Dentrocasa Expo" unitamente alla Camera di Commercio di Brescia si è espresso indicando a giugno 2018 tutti i segnali positivi nella ripresa del settore . E' lecito quindi chiarire che è in corso una leggera ripresa del mercato immobiliare anche nella Provincia oltre che nella città di Brescia.

I) Valore del bene .

In applicazione agli Standard Estimativi Internazionali (I.V.S. e E.V.S.), in sintonia con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.), conformi alle nuove NORME UNI 11558 e 11612 e alle più recenti Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie approvate dall ' ABI il CTU

qui nominato intende esplicitare che il valore di mercato di questo bene secondo le procedure di Market Comparison Approach è indicato dal valore commerciale di vendita ed è il valore che concettualmente: *“esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato”*. Ciò premesso, occorre considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo per giungere alla determinazione finale del valore del bene.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire – nell’ambito del metodo comparativo – il procedimento di stima per confronto diretto interfacciato prudenzialmente al metodo finanziario (matriciale) e su altri dati comparativi che si indicheranno di seguito .

Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene previo individuazione delle superfici in oggetto.

Le superfici catastali individuate nelle schede di variazione del 09.11.2015 risultano di 93 mq. di abitazione + 14 mq. di autorimessa. Viceversa le superfici reali misurate dal CTU risultano rispettivamente 96,93 mq. quelle abitative + il balcone indicizzato al 50% > $0,82 \times 3,68 / 2 = \text{mq.} + 14 \text{mq.}$ da indicizzare per l’autorimessa .

La superficie commerciale risulta quindi = 105,43 mq.

(SE=SL=SiL) Superficie complessiva mq. 113,09

Pertanto il suo valore commerciale ufficiale risulta di €. 57.986,50 valore a cui vanno imputati differenziali del 5-7 % in meno, per la tipologia di vendita (alienazione forzata pubblica) .

Il valore d’asta indicato dal CTU risulta di 55.000,00 Euro .

Allegato Calcolo delle Valori con stima SIL.

Stima per capitalizzazione dei redditi

$$Vm = Ai = a(qn-1) / rq (n)$$

$$Vm = a / r$$

Secondo la stima di capitalizzazione del reddito sopra indicata, si ottiene .

0,00 €	CAPITALE	VALORE	€ 55.000
3.88859 €	TASSO	T.A.G	2,88%
31.72 em/s	PERIODI A.	MESI	12,00
308013,51	PERIODI A.	ANNI 20	20,00

RATA **288,07€/m. = E3*0,007407**

Per lo schema riportato dalle linee Guida ABI, si desume che i valori sono rapportati alle aspettative creditizie e la rata del canone MUTUO/LOCAZIONE risulta bilanciata . I dati sul rendimento per capitalizzazione diretta è quindi **attendibile**.

Unica nota in antitesi, il probabile deprezzamento per lo stato manutentivo del immobile .

Valore finalizzato dell'immobile per alienazione forzata da pignoramento

€uro 55.000,00 (cinquantacinquemila)

Non sono applicabili ulteriori decurtazioni sul prezzo di stima in base ai parametri indicati al ex art. 591 bis.n.ro1

Con la presente relazione, composta da n° 11 fogli stampati, oltre agli allegati sopra citati , il CTU ritiene di aver adempiuto con giudizio tecnico all'incarico ricevuto e nella speranza di non aver commesso errori o mancanze di genere alcuno, rimane a disposizione della S.V. Illma .

In fede

Brescia, 28.01.2019

il CTU

dr. Federico Canessa

