ESECUZIONE IMMOBILIARE N.145/2014

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Con riferimento all'esecuzione immobiliare in argomento, nonché facendo seguito all'istanza della parte procedente, e quindi alle successive disposizioni ricevute dal GE trasmesse mezzo pec in data 29.02.20024, il sottoscritto ha ricevuto mandato di:

- *"effettuare l'accesso all'immobile, onde accertare se permanga lo stato di cui alla CTU del 2015"*
- *"effettuare l'aggiornamento del valore"*

PREMESSO

- che con integrazione depositata in data 24.06.2023, si era provveduto, su richiesta del GE, all'aggiornamento del valore sulla base dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'incremento dei costi delle opere di finitura e della vetustà dell'immobile;
- che in tale occasione il sottoscritto aveva evidenziato che al fine di provvedere all'aggiornamento del prezzo si riteneva ragionevole verificare (a distanza di circa 8 anni) lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili;
- che non si era tuttavia ricevuta l'autorizzazione al sopralluogo e pertanto l'aggiornamento era stato effettuato (come richiesto) ipotizzando che le condizioni degli immobili fossero rimaste inalterate rispetto alla data di redazione del rapporto di valutazione;

tutto ciò premesso ed in riferimento alle nuove disposizioni ricevute si è quindi provveduto a contattare il Custode al fine di effettuale il sopralluogo, avvenuto in data 09.04.2024.

Nell'ambito della visita si è potuto constatare che il fabbricato (Lotto 1) versa in condizioni completamente diverse da quelle descritte nella CTU del 2015 e che per quanto accertabile, si può cosi sintetizzare:

a) sono stati rimossi i cancelli posti a protezione degli accessi pedonale e carraio (su via Milano);
b) è stata rimossa l'intera lattoneria della copertura, con relativo coinvolgimento del manto;
c) sono stati rimossi tutti i serramenti esterni (sia del piano terra, che interrato) ad eccezione di quelli sul prospetto est (lato piscina) comunque danneggiati;
d) è stata rimossa tutta la pavimentazione interna in legno del piano terra;
e) sono stati rimossi i sanitari di tutti i servizi igienici;
f) sono state rimosse tutte le porte interne e la porta sezionale di accesso al locale autorimessa del piano interrato;
g) è stata rimossa la caldaia originariamente posta nel locale tecnico al piano interrato e ne sono state completamente troncate tutte le tubazioni di collegamento, cosi come quelle dei collettori dell'impianto di riscaldamento;
h) sono stati completamente rimossi l'impianto elettrico ed antintrusione;
i) è stato divelto l'inserto del camino posto nel locale soggiorno, con deterioramento della struttura di contenimento in cartongesso;
j) sono state rimosse/danneggiate tutte le canaline della piscina esterna, compreso relativi accessori interni alla vasca.

Fermo restando quanto sopra, tutti i locali del piano terra ed interrato si presentano costipati di elementi di mobilio, vestiario ed oggetti di ogni genere; mentre numerosi sono i cumuli di rifiuti e materiali edilizi all'interno dell'area di pertinenza, che nell'area edificabile di cui al mappale 418 (Lotto 2).

Per una migliore descrizione dello stato attuale dell'immobile si demanda tuttavia al rilievo fotografico in seguito riportato.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad1271e7c53e426a1d02c0013095302

Tutto ciò premesso, si procede pertanto all'aggiornamento del valore dei cespiti rispetto all'adeguamento richiesto e depositato dal sottoscritto in data 24.06.2023. A tale riguardo si è pertanto provveduto, per quanto accertabile, alla stima delle opere necessarie al ripristino del fabbricato e delle relative pertinenze alle condizioni di cui al rapporto di valutazione originario, il tutto come meglio sintetizzato nella tabella in seguito riportata.

QUANDRO RIEPILOGATIVO DEI COSTI DI RIPRISTINO		
1)	Pulizia e smaltimento del materiale presente sia dei locali interni che nelle aree esterne di pertinenza	60 000,00 €
2)	Fornitura e posa della lattoneria, compreso installazione dei ponteggi e sistemazione del manto di copertura, con integrazione di eventuali elementi mancanti	25 715,00 €
3)	Fornitura e posa in opera di serramenti interni ed esterni	61 780,00 €
4)	Posa in opera di pavimenti del piano terra	14 964,95 €
5)	Ripristino del cartongesso del camino posto nel locale soggiorno	1 870,00 €
6)	Ripristino intonaci interni e relativa tinteggiatura dei locali	24 500,00 €
7)	Verifica e ripristino dell'impianto elettrico ed antintrusione	26 350,00 €
8)	Verifica e ripristino impianto idraulico, compreso caldaia e sanitari	45 750,00 €
9)	Opere di ripristino della piscina, compreso sostituzione del telo interno di rivestimento della vasca, delle canaline, degli accessori interni, del motore e quanto necessario alla rimessa in esercizio	36 200,00 €
10)	Fornitura e posa in opera di cancello pedonale e carrai, compreso ripristino dei pilasti in pietra	17 990,00 €
11)	Opere edili ed assistenze in genere	12 500,00 €
12)	Varie ed imprevisti	10 000,00 €
TOTALE COSTI DI RIPRISTINO STIMATI		**337 619,95 €**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad1271e7c53e426a1d02c0013095302

Ne consegue che il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, e meglio descritto nel rilievo fotografico in seguito riportato, sia così rideterminato.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA_ANNO 2024 LOTTO 1 - VILLA SINGOLA CON PISCINA			
AGGIORN. 2023	Valore LOTT1_Perizia anno 2015	€	797 728,00
	Rivalut. al netto della vetustà dalla data di perizia (anno 2015) alla data odierna	€	35 650,04
	Maggior onere per le opere di finitura	-€	20 000,00
	VALORE DI MERCATO_Aggiornamento anno 2023	€	813 378,04

AGGIORNAM. VALORE ANNO 2024	Costi di ripristino stimati come da tabella sopra riportata		- €	337 619,95
	Sistemazione irregolarità Due Diligence - Urbanistica		-€	15 000,00
	Sistemazione irregolarità Due Diligence - Catastale		-€	1 500,00
	TOTALE VALORE DI MERCATO QUOTA LOTTO 1 _Aggiornato		€	459 258,09
	RIDUZIONE DEL VALORE PER VENDITA IN CONDIZIONE FORZATA	- 20%	-	91 851,62 €
	VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1		€	367 406,47
	VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1_Arrotondato		**€**	**367 500,00**

Per quanto concerne il valore dell'area edificabile (lotto 2), non vendibile separatamente per le limitazioni meglio specificate nel rapporto di valutazione originario, non si rilevano sostanziali variazioni rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo del 2015 e si ritiene pertanto congruo riconfermare il valore originario, avvalorato anche nell'aggiornamento depositato in data 24.06.2023, ovvero:

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA_ANNO 2023 LOTTO 2 - TERRENO EDIFICABILE - FOGLIO 44, MAPPALE 418					
	*****	SUP. COMM.		V. UNITARIO	VALORE
		mq.		euro/mq.	euro
VALORE DI PERIZIA IVARIATO	Valore LOTTO 2	944,00	€	100,00	€ 94.400,00
	Sistemazione irregolarità Due Diligence - Urbanistica			-	€ -
	Sistemazione irregolarità Due Diligence - Catastale			-	€ -
	RIDUZIONE DEL VALORE PER VENDITA IN CONDIZIONE FORZATA			- 20%	- 18.656,00 €
	VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 2				€ 75.520,00
	VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 2_Arrotondato				**€ 75.500,00**

Alla luce di quanto sopra illustrato e fermo restando i contenuti del rapporto di valutazione, **ricordando che i lotti (1 e 2) non risultano vendibili separatamente**, ne consegue che il valore complessivo aggiornato del comparto, in regime di vendita forzata, è pari ad

€ 443.000,00 *(quattrocentouarantatremilaeuro/00)*

Erbusco, lì 28 Maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Cavalleri Mauro
Firmato Digitalmente

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

RILIEVO FOTOGRAFICO SOPRALLUOGO DEL 09.04.2024

LOTTO 1 - VILLA SINGOLA CON PISCINA

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

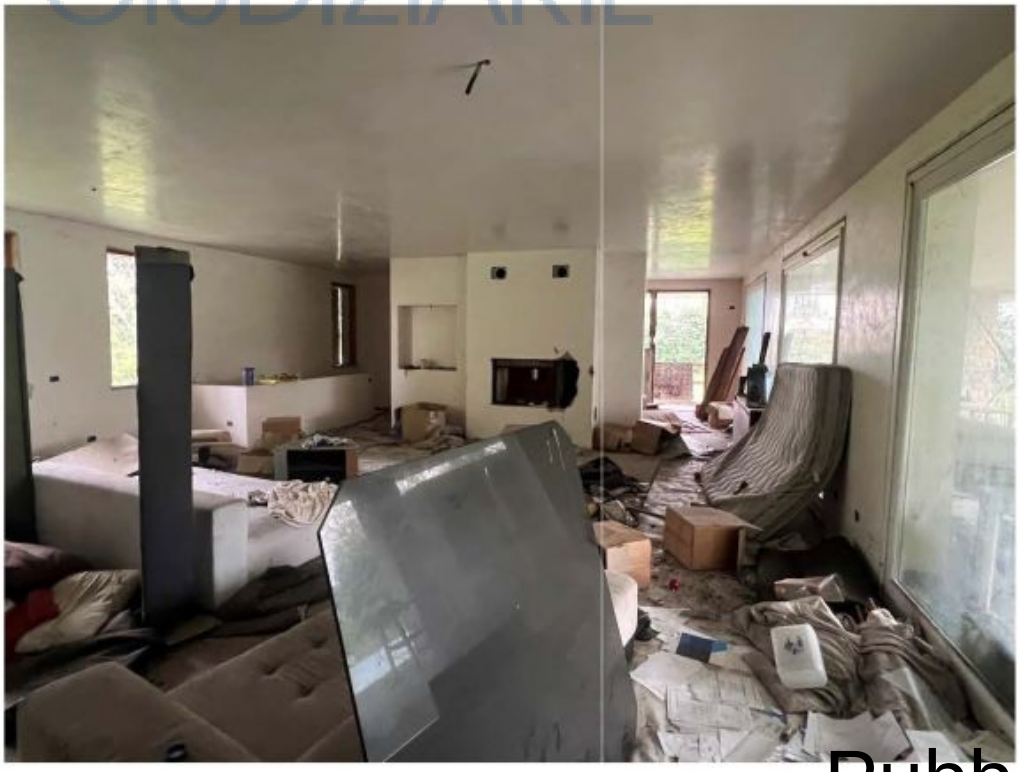
GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963302



Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963 02

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013096302

RILIEVO FOTOGRAFICO_SOPRALLUOGO DEL 09.04.2024

LOTTO 2 - TERRENO EDIFICABILE

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c0013095302

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GEOM. CAVALLERI MAURO
25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E - mail *geom.maurocavalleri@gmail.com*
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

Firmato Da: MAURO CAVALLERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 69ad271e7c53e426a1d02c00130963302