



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°157/2023

Giudice dell'esecuzione
Dott. Franchioni Stefano



RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
RELAZIONE DI STIMA copia "omissis"



Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Via Pasubio 18 25128 Brescia
tel 030 306806
email stevan.tesic@libero.it
email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°157/2023

Giudice dell'esecuzione **Dott. Franchioni Stefano**

Creditore procedente **PRISMA SPV S.R.L.**
 Con sede legale in Roma
 Lungotevere Flaminio n.16
 C.F. 05028250263

e per essa **doValue S.P.A. (già doBank S.P.A.)**
 Con sede in Verona
 Viale dell'Agricoltura n.7
 C.F. 00390840239
 PIVA 02659940239

Rappresentata dall'avvocato **Avv. Mauro Zanni**
 C.F. ZNNMRA64E07B711K
 Via Urini n. 16
 25031 Capriolo (BS)
 Fax 0354261426
 pec: mauro.zanni@bresciapecavvocati.it

Esecutato **"omissis"**

Intervenuti alla data di stima **CONDOMINIO SERENO**
 Sito in Via Arrigo Boito n.3
 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)
 C.F. 91001990174
 in persona del legale rappresentante pro-tempore
 Dott. Vincenzo Vecchio

Rappresentato dall'avvocato **Avv. Giangiacomo Alborghetti**
 C.F. LBRGGC76D03C618G
 Via Sarioletto n. 3/B
 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)
 tel. 030 7402681
 fax 030 7401191
 email PEC giangiacomo.alborghetti@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato **Arch. Stevan Tesic**
 Con studio in Via Pasubio n.18
 25128 Brescia
 CF. TSCSVN64P29Z118M
 PIVA 02277320988
 tel 030 306806
 Email stevan.tesic@libero.it
 Email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it
 Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

Date		
Nomina dell'esperto	22/07/2023	
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023	
Data della consegna del Rapporto di valutazione	16/10/2023	concessa proroga di 75 giorni dal G.E. in data 01/09/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16/11/2023	rinviate al 06/02/2024
Data della consegna del Rapporto di valutazione	01/12/2023	

CTU Architetto Stevan Tesic via Pasubio 18 Brescia t 030 306 806 stevan.tesic@libero.it ei 157/2023 2

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR.1 DI 1

Identificato ai fini di valutazione nelle parti L1.a (appartamento) e L1.b (quota indivisa di autorimessa)

Descrizione sintetica

L'immobile (Lotto1) fa parte di un edificio residenziale contenente diverse unità immobiliari, costituito da corpo di fabbrica lineare di tre piani fuori terra destinati alla residenza, piano copertura - terrazzo destinato ai servizi della residenza, e di un piano seminterrato contenente gli spazi pertinenziali, autorimesse e cantine. L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad un appartamento sito al piano primo e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e il terrazzo con annessa la cantina posta al piano seminterrato e lavanderia posta al piano tetto - terrazzo, nonché dalla quota di 1/9 (un nono) indiviso di piena proprietà dei garages (3 box) posti al piano seminterrato.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita a Palazzolo sull'Oglio (BS)
Via Arrigo Boito n.3

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue:

Palazzolo sull'Oglio _Via Arrigo Boito n.3

L1.a**APPARTAMENTO**

con cantina al piano interrato e
lavanderia sul terrazzo

quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
sezione NCT foglio 1
part. 123 sub. 15
cat. A/2 cl. 2
piano S1-1-4
cons. 5,5 vani
rendita catastale euro 511,29

Quota di proprietà
Diritto di proprietà

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
Piena proprietà

"omissis"

L1.b**AUTORIMESSA**

quota indivisa di 1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
sezione NCT foglio 1
part. 123 sub. 19
cat. C/6 cl. 3
piano S1
cons. 36mq
rendita catastale euro 115,27

sezione NCT foglio 1
part. 123 sub. 20
cat. C/6 cl. 3
piano S1
cons. 45mq
rendita catastale euro 144,09

sezione NCT foglio 1
part. 123 sub. 21
cat. C/6 cl. 3
piano S1
cons. 17mq
rendita catastale euro 54,43

Quota di proprietà
Diritto di proprietà

1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
Piena proprietà

"omissis"

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Divisibilità dell'immobile **Nessuna**

Più probabile valore in libero mercato

€ **106.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
_valore base d'asta

€ **95.500,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni medie e di qualità medie e si presume che potrà avere una discreta commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando moderato miglioramento del mercato immobiliare relativo al comparto residenziale.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica

Sì No

vedi pagina 16

Conformità catastale

Sì No

vedi pagina 16

Conformità titolarità

Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Sì

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Sì

vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate

No Sì

vedi pagina 19

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)

No Sì

vedi pagina 20

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Sì

Condizioni limitative

No Sì

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria nn. 45084/11825 del 02.08.2007 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, via Tortona 33) e contro **"omissis"**, per euro 210.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 24 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Fontana Cramelo, Notaio in Brescia, in data 23.07.2007 rep. 21336/3024

_ Ipoteca giudiziale nn. 19540/3031 del 05.05.2017 a favore di CONDOMINIO SERENO con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) (domicilio ipotecario eletto: Avv. G. Alborghetti, via Serioletto 3/b Palazzolo sull'Oglio) e contro **"omissis"** per euro 6.000,00 di cui 1.733,84 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Rovato in data 29.01.2016 rep. 18 e gravante sull'immobile -Sez. NCT- Fg. 1- Part.123- Sub. 15 (Catasto Fabbricati Comune Palazzolo sull'Oglio)

_ Ipoteca giudiziale nn. 47154/8118 del 29.10.2018 a favore di CONDOMINIO SERENO con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) (domicilio ipotecario eletto: Avv. G. Alborghetti, via Serioletto 3/b Palazzolo sull'Oglio) e contro **"omissis"** per euro 7.000,00 di cui 5.066,41 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia in data 28.07.2018 rep. 6520 e gravante sull'immobile -Sez. NCT- Fg. 1- Part.123- Sub. 15 (Catasto Fabbricati Comune Palazzolo sull'Oglio)

_ Pignoramento immobiliare nn. 15851/10970 del 12.04.2023 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, C.F. 05028250263, e contro **"omissis"**, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Di Brescia, in data 31.03.2023 rep. n. 2570/2023

INDICE

Anagrafica	pag. 2
Date	pag. 2
Identificazione dei lotti	pag. 3
Premessa	pag. 6
A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 9
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 9
B.1 Identificazione pregressa dei beni	pag. 16
C_ Stato di possesso	pag. 17
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 18
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 20
F_ Formazione dei lotti	pag. 23
G_ Valore del bene e i costi	pag. 23
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 27
I_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 27

I_ALLEGATI

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli Autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza

PREMESSA

Con provvedimento in data 22 luglio 2023 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 31 luglio 2023 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico. Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditaria (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

B.1 _Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C_ Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trova nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)
 - 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.
 - 3) Determini il valore locativo del bene
- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexs/es* c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - _ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
 - _ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - _ domande giudiziali e giudizi in corso;
 - _vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,

sequestri penali ed amministrativi,

canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex.art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

E_ Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. art.173 quater c.p.c la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati:

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex.art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria

indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94 segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all.art.30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

F_ Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E. ;

proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

G_ Valore del bene e i costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. art.591 bis n.1 relative a:

- _ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986
- _ eventuale stato di occupazione per locazione di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- _ stato di conservazione dell'immobile
- _ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

RELAZIONE**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 02 agosto 2023, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 07 settembre 2023, in presenza del Custode Giudiziario e del proprietario, l'esperto ha effettuato il sopralluogo con l'accesso all'immobile pignorato.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 29 agosto 2023, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico-amministrativa disponibile pervenutagli da parte degli Uffici Comunali in data 07 settembre 2023.

Effettuate, in data 08 agosto 2023 e in data 16 agosto 2023 le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate _l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, e in data 11 novembre 2023 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, ubicata in via Arrigo Boito n.3 nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) fa parte di un edificio di tre piani fuori terra, composto da più unità immobiliari e collocato nella zona periferica nord-est del comune. Il quartiere, prettamente residenziale, è articolato in varie tipologie edilizie soprattutto le villette singole o bifamiliari, e presenta il carattere consolidato e riconoscibile dal punto di vista ambientale e paesistico.

La zona mantenendo comunque la sua fisionomia di un brano residenziale di periferia, risulta ben servita da strutture commerciali, amministrative, scolastiche, sportive e religiose, e ben connessa alle vie principali di scorrimento di viabilità urbana ed extraurbana.

EDIFICIO

L'immobile in oggetto, fa parte di un edificio composto da più unità immobiliari, privo di ascensore e sviluppato su tre piani fuori terra, un piano interrato e un tetto piano-terrazzo calpestabile, tipo "solarium". Il piano interrato dedicato alle cantine di proprietà esclusiva e ai box auto chiusi (in proprietà indivisa) distribuiti da un corsello esterno avente accesso da un unico ingresso carraio comune collegato alla via Arrigo Boito. L'edificio è stato costruito con l'utilizzo delle tecnologie edilizie tradizionali, la struttura portante risulta in CA, mentre l'apparato murario di tamponamento e di ripartizioni interne sono in laterizio. L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo medio, la facciata risulta intonacata e tinteggiata, i serramenti sono dotati da sistema oscurante a tapparelle esterne. La manutenzione delle finiture dell'edificio e degli spazi esterni risulta media-discreta.

UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto è disposto al piano primo, cantina e autorimessa (box in proprietà indivisa) sono collocati al piano interrato, mentre la lavanderia risulta posizionata in copertura articolata come un tetto piano, terrazzo calpestabile tipo "solarium", con l'accesso mediante la scala condominiale. Sia l'ingresso pedonale alla scala condominiale dell'appartamento che l'unica rampa di accesso all'autorimessa interrata avvengono dalla via Arrigo Boito.

Le zone giorno e notte sono distribuite da un ampio corridoio centrale, è sono composte rispettivamente, la zona notte da due camere da letto e da un bagno, mentre la zona giorno è composta da un ampio soggiorno e da una cucina abitabile. L'appartamento si dispone occupando le tre facciate esterne, la sua distribuzione funzionale è complessivamente corretta, con un'ampia esposizione su tre lati gode di una equilibrata insolazione e ventilazione trasversale degli spazi abitabili.

Le finiture interne dell'immobile risultano di qualità media, le pavimentazioni degli spazi interni sono in marmette tipo seminato veneto e/ o tipo gres porcellanato mentre la pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono in ceramica di varie dimensioni e disegno. L'altezza dell'interpiano è di ca m 2,95, le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con soluzione di corpi scaldanti a vista. Le finiture degli spazi interni sono di qualità media e si presentano nello stato di discreta manutenzione.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

APPARTAMENTO	mq 84,50 circa
TERRAZZO	mq 4,00 circa
CANTINA	mq 9,00 circa
LAVANDERIA	mq 10,00 circa

AUTORIMESSA (sup. intera complessiva) mq 115,00 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni

Localizzazione

- X Provincia Brescia
- X Comune Palazzolo sull'Oglio
- Frazione
- Località
- Quartiere
- X Via/Piazza Via Arrigo Boito n.3
- X Civico n. 3

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - X Periferica
- Extraurbana
 - Agricolo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

- Destinazione urbanistica dell'immobile
 - X Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale
 - Turistico-ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario
 - Sportiva
 - Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- X Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- X usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- X in fabbricato

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- X Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte aperta



Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento attico
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta bifamiliare
- autorimessa (garagebox) (quota indivisa)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione** : struttura in CA muratura in laterizio
- Solai** : laterocemento
- Copertura** : quadrotti in cemento
- Murature perimetrali** : laterizio
- Coibentazioni/isolamenti** : assenti
- Divisori tra unità** : laterizio
- Infissi interni** : in legno
- Pavimenti e rivestimenti** : piastrelle in seminato veneziano/ gres / ceramica
- Impianto riscaldamento** : autonomo_caldaia a metano
- Impianto sanitario** : presente
- Impianto gas** : presente
- Impianto elettrico** : presente
- Impianto climatizzazione** : assente
- Altri impianti** : /
- Allaccio fognatura** : presente
- Fonti rinnovabili** : assente
- Finiture esterne** : intonaco completo al civile tinteggiato

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande
- Lato acquirente

Caratteri domanda e offerta

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero_ lieve
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

DATO IMMOBILIARE

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

Palazzolo sull'Oglio (BS)

Identificativo

- Terreni
- Fabbricati

Appartamento

- Sezione NCT
- Foglio 1
- Particella 123
- Subalterno 15

Autorimessa

- Sezione NCT
- Foglio 1
- Particella 123
- Subalterni 19

- Sezione NCT
- Foglio 1
- Particella 123
- Subalterni 20

- Sezione NCT
- Foglio 1
- Particella 123
- Subalterni 21

Confini

Indicare i confini catastali

Appartamento

- Nord altra proprietà
- Est prospetto via A. Boito
- Sud prospetto interno
- Ovest prospetto interno_vano scala comune

Autorimessa

Sub.19

- Nord scivolo comune
- Est terrapieno
- Sud altra proprietà_spazio comune
- Ovest corte comune

Sub.20

- X Nord corte comune_ altra proprietà
- X Est altra proprietà_ spazio comune
- X Sud terrapieno
- X Ovest altra proprietà

Sub.21

- X Nord corte comune
- X Est altra proprietà
- X Sud altra proprietà
- X Ovest altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Data del sopralluogo

Interno ed esterno
 Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

07/09/2023

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 84,50 100 % m2 84,50

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo	m ² ----4,00	35 %	m2 1,40
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ² ----9,00	40 %	m2 3,60
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Portico	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Lavanderia sul terrazzo (tetto)	m ² ----10,00	35 %	m2 3,50
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva_corte esclusiva	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Altro	m ² -----,---	-- %	

Superficie commerciale appartamento

m2 93,00 circa

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	sub.19 m ² --- 46,00	50 %	m2 23,00
	sub.20 m ² --- 51,00	50 %	m2 25,50
	sub.21 m ² --- 18,00	50 %	m2 9,00

Superficie commerciale autorimessa

m2 57,50 circa

Caratteristiche qualitative

L'edificio in oggetto è collocato nella zona periferica nordest del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) in via Arrigo Boito n.3. Il quartiere di appartenenza è prettamente residenziale, ben dotato di servizi, soprattutto scolastici, ed è composto in ampia misura di villette mono e bifamiliari. L'aspetto funzionale e tipologico della degli spazi abitativi dell'immobile, loro orientamento nonché il rapporto tra gli spazi di servizio e i spazi serviti sono ben organizzati. Le modalità costruttive sono di tipo tradizionale. Le finiture sia interne che esterne dello spazio e dell'edificio, originarie, sono di qualità media e in stato di discreta manutenzione. Da un esame visivo l'immobile risulta essere edificato con rispetto delle regole del buon costruire.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

Livello del piano piano primo-interrato-copertura (terrazzo)

Ascensore

Presente: Vetustà dell'ascensore
 Assente

Numero dei servizi

1

Wc 1

Lavabo 1

Bidet 1

Doccia 1

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) _non desumibile

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) _non desumibile
 Assente

Se presente indica la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Presente : Vetustà (anni)

Assente

Se presente indicare se

totale

parziale : Vetustà (anni)

Presente : Vetustà (anni)

Assente

Condizionamento

Solare termico/produzione acqua calda

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _non desumibile

Assente



Idraulico

Presente : Vetustà (anni) _non desumibile
 Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Pannelli solari / fotovoltaico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato

Minima
 Media/discreta
 Massima

Manutenzione unità immobiliare

Minima
 Media/discreta
 Massima

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Inquinamento

Atmosferico Assente
 Presente

Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Luminosità dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Panoramicità dell'immobile

Minima
 Media
 Massima

Funzionalità dell'immobile

-
- Minima
-
-
- Media
-
-
- Massima

 Finiture dell'immobile

-
- Minime
-
-
- Medie
-
-
- Massime

 Altro**B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificazione Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 11 maggio 2023 a firma del dott. Niccolò Tieco, Notaio in Perugia, e dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

"omissis"

per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO**CONFORMITA' URBANISTICA**

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne dell'appartamento che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione tecnica reperita. Inoltre si evidenziano le difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica, relative alla conformazione e alla destinazione del piano tetto su quale risultano distribuiti gli spazi lavanderia. Si rilevano le difformità anche nelle dimensioni e nella conformazione degli spazi di autorimessa, come accorpamento del garage con lo spazio di deposito retrostante attraverso l'eliminazione delle pareti divisorie e chiusura di alcune aperture di passaggio.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate e aggiornamento della documentazione progettuale inerente l'unità immobiliare in oggetto, appartamento e autorimessa, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa, e possono essere stimati, tenendo conto della quota a carico dell'unità immobiliare in oggetto per la regolarizzazione dell'autorimessa, in via prudenziale in ca euro 3.500,00.

Nota

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne dell'appartamento che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione catastale. Inoltre si evidenziano le difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale relative agli spazi di autorimessa, come la chiusura di alcune aperture di passaggio.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali e possono essere stimati, tenendo conto della quota a carico dell'unità immobiliare in oggetto per la regolarizzazione dell'autorimessa, in via prudenziale in ca euro 800,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 7 settembre 2023 l'immobile pignorato risulta occupato dal proprietario e dai suoi familiari.

Inquadramento della titolarità

Sig.

"omissis"

Nato in

In qualità di

Proprietario per 1/1 di piena proprietà
in regime di separazione dei beni
Proprietario per la quota indivisa di 1/9 di piena
proprietà in regime di separazione dei beni

C.F.

Residente in

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto	Atto di compravendita
- Notaio	Dott. Fontana Carmelo
- Data Atto	23/07/2007
- Repertorio	21335
- Raccolta	3023
- Estremi Trascrizione	nn.45083/26927 del 02/08/2007_Brescia

* Si segnala che il signor **"omissis"**, in realtà si chiama **"omissis"** come risulta da Certificato anagrafico di nascita

Quota di proprietà

APPARTAMENTO

Intera 1/1
 Parte

AUTORIMESSA

Intera 1/1
 Parte quota indivisa di 1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 4/36

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 4/36

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 2/36

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/9

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 3/36

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 2/36

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/9

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/9 in regime di separazione dei beni

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/18 in regime di separazione dei beni

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/18 in regime di separazione dei beni

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/18 in regime di separazione dei beni

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/18 in regime di separazione dei beni

"omissis"

Diritto di: Proprieta' per 1/9

 Usufrutto No Si Nuda proprietà No Si**Stato del possesso del bene alla data della valutazione** Libero Occupato da proprietario Occupato

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

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

 Si No se No perché (vedi la nota sottostante)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**Condizioni limitanti** Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da Titolo
 apparenti

Passaggio impianti condominiali nella cantina e nell'autorimessa

Vincoli

No
 Si se Si quali

Oneri

No
 Si se Si quali

Pesì

No
 Si se Si quali

Gravami

No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria nn. 45084/11825 del 02.08.2007 a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano, via Tortona 33) e contro "*omissis*", per euro 210.000,00 di cui euro 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 24 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Fontana Cramelo, Notaio in Brescia, in data 23.07.2007 rep. 21336/3024

Ipoteca giudiziale nn. 19540/3031 del 05.05.2017 a favore di CONDOMINIO SERENO con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) (domicilio ipotecario eletto :Avv. G. Alborghetti, via Serioletto 3/b Palazzolo sull'Oglio) e contro "*omissis*" per euro 6.000,00 di cui euro 1.733,84 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Rovato in data 29.01.2016 rep. 18 (gravante sull'immobile -Sez. NCT- Fg. 1- Part. 123- Sub. 15 Catasto Fabbricati Comune Palazzolo sull'Oglio)

Ipoteca giudiziale nn. 47154/8118 del 29.10.2018 a favore di CONDOMINIO SERENO con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) (domicilio ipotecario eletto :Avv. G. Alborghetti, via Serioletto 3/b Palazzolo sull'Oglio) e contro "*omissis*" per euro 7.000,00 di cui euro 5.066,41 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia in data 28.07.2018 rep. 6520 (gravante sull'immobile -Sez. NCT- Fg. 1- Part. 123- Sub. 15 Catasto Fabbricati Comune Palazzolo sull'Oglio)

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare nn. 15851/10970 del 12.04.2023 a favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, C.F. 05028250263, e contro "*omissis*", Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Di Brescia, in data 31.03.2023 rep. n. 2570/2023

Aggiornato al 11/11/2023

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni e specificati tra altri nel Regolamento Condominiale.

Dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale (data verifica 24.11.2023), si rileva, che a carico del proprietario dell'unità immobiliare in oggetto, di cui il valore millesimale risulta pari a 111,11/1000 millesimi, gravano le seguenti spese condominiali :

per l'esercizio anno 2022-2023 (bilancio consuntivo) comprensivo di spese di esercizi precedenti non corrisposte

per l'esercizio anno 2023- 2024 (bilancio preventivo detratte le rate corrisposte)

Totale spese condominiali

euro 10.005,32

*** Nota**

Il Condominio ha ottenuto due decreti ingiuntivi contro "omissis" e ha presentato domanda di intervento nella presente procedura di esecuzione immobiliare.

Decreto Ingiuntivo 9/2016 emesso il 29.01.2016	capitale euro 1.733,84
<u>Decreto Ingiuntivo 3971/2018 emesso il 28.07.2018</u>	<u>capitale euro 5.066,41</u>
per un totale di importo	capitale euro 6.800,25

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Autorizzazione alla costruzione
- Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività DIA
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità

Presente

_Certificato di Abitabilità n.prot. 6369/1961 del 27/12/1962

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica

_ Autorizzazione alla costruzione n.prot. 992 del 22/03/1960

Uffici Tecnici Comunali

07/09/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Vigente_PGT _Seconda variante generale approvata con DCC n.14 del 30.04.2022 - BURL n.32 del 10/08/2022P

Adottato

No

Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No
 Sì se Sì quali

Vincoli/altro

No
 Sì se Sì quali

_Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
 Zona di rispetto (D.Lgs 152/06 art.94 comma 4-6)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso residenziale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio, Via Arrigo Boito n.3, con il Sez. NCT – Foglio 1 – Particella 123 – Sub. 15.

La destinazione d'uso attuale (destinazione residenziale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole Tav. 31 var_AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE (sezione nord) come appartenente all'Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale-CLASSE III-Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari ed è normato dall'art. Art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Nel Documento di Piano_ Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT , nella Tav. 6 nord_ Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano l'area risulta appartenente alla Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni : 2 – Area pianeggiante nella quale le caratteristiche geologiche dei terreni sono buone a la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è da mediamente alto a mediamente basso e, relativamente alla sismicità del territorio, risulta appartenente alla zona Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Nel Documento di Piano Tav. 8 var _SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTI SUL TERRITORIO COMUNALE (sezione) l'area risulta appartenente alle Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile _Zona di rispetto (D.Lgs 152/06 art.94 comma 4-6).

Nel Documento di Piano_ Tav. 17 Classi di sensibilità paesistica (nord), la zona risulta classificata con Classe di sensibilità paesaggistica BASSA – Classe 2.

Nella Classificazione acustica del territorio comunale (L.447/95 – L.R. 13/01) _ Tav. 02 Zonizzazione centro abitato zona nord, l'area di interesse appartiene alla Classe 3 _Aree di tipo misto, con i valori limite assoluti di immissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno e di valori limite assoluti di emissione di 55dB(A) diurno e 45dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in ca : € 3.500,00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne dell'appartamento che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione tecnica reperita. Inoltre si evidenziano le difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica, relative alla conformazione e alla destinazione del piano tetto su quale risultano distribuiti gli spazi lavanderia. Si rilevano le difformità anche nelle dimensioni e nella conformazione degli spazi di autorimessa, come accorpamento del garage con lo spazio di deposito retrostante attraverso l'eliminazione delle pareti divisorie e chiusura di alcune aperture di passaggio.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate e aggiornamento della documentazione progettuale inerente l'unità immobiliare in oggetto, appartamento e autorimessa, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa, e possono essere stimati, tenendo conto della quota a carico dell'unità immobiliare in oggetto per la regolarizzazione dell'autorimessa, in via prudenziale in ca euro 3.500,00.

* La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio
Via Arrigo Boito n.3

Appartamento

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 123		
Sub. 15	Categoria A/2	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Rendita € 511,29

Autorimessa

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 123		
Sub. 19	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 36 mq	Rendita € 115,27

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 123		
Sub. 20	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 45 mq	Rendita € 144,09

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 123		
Sub. 21	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 17 mq	Rendita € 54,43

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale di primo impianto
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

08/08/2023 16/08/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPP di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ca € 800,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne dell'appartamento che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione catastale. Inoltre si evidenziano le difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale relative agli spazi di autorimessa, come la chiusura di alcune aperture di passaggio.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati, tenendo conto della quota a carico dell'unità immobiliare in oggetto per la regolarizzazione dell'autorimessa, in via prudenziale in ca euro 800,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto poiché la parte dell'autorimessa (L1.b) costituita da tre garage pignorati pro quota (quota indivisa di 1/9 di piena proprietà) non risulta comodamente divisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI**BASI DEL VALORE**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
 Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
 Presenti

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
 Sistema di Stima
 MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 Sistema di ripartizione
 Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
 Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di
 Brescia e Provincia
 rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
 Listino: Anno 2023

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
 Quotazioni immobiliari
 Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla
 Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

- Finanziario

- Capitalizzazione diretta
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Brescia

Comune: Palazzolo sull'Oglio

Fascia/zona: Periferica

Codice di zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Stima _ OMI

Per un'immobile (abitazioni civili) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.100,00 a max € 1.400,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2023.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2023

Comune : Palazzolo sull'Oglio

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile residenziale riconducibile alla categoria "agibile 1" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 760,00 a max € 1.095,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 1.150,00 (millecentocinquanta euro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**"_valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

APPARTAMENTO (L1.a)

Superficie commerciale	mq	93,00 circa
Valore unitario	€/mq	1.150,00
Calcolo del valore:	mq	93,00 x €/mq 1.150,00 = arrotondato € 107.000,00

Il valore in libero mercato (L1.a) € 107.000,00

AUTORIMESSA (L1.b) (pignorata quota indivisa di 1/9 di piena proprietà)

Superficie commerciale (indicizzata)	mq	57,50 circa
Valore unitario	€/mq	1.150,00
Calcolo del valore:	mq	57,50 x €/mq 1.150,00 = arrotondato € 66.000,00

Il valore in libero mercato € 66.000,00

Considerando che, nella procedura esecutiva in oggetto, l'autorimessa risulta pignorata solo per la quota indivisa di 1/9 di piena proprietà, si ritiene congrua una riduzione del valore in libero mercato della quota pignorata pari a 10%.

Valore della quota di 1/9 di piena proprietà

Valore della quota di 1/9 del valore dell'immobile € 66.000,00 x 1/9= arrotondato € 7.300,00
 Calcolo del valore ridotto € 7300,00x0,90= arrotondato € 6.500,00
Il valore in libero mercato (quota indivisa di 1/9) (L1.b) € 6.500,00

Il valore in libero mercato dell'unità immobiliare (L1.a e L1.b) € 107.000,00 + € 6.500,00 = € 113.500,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile **€ 113.500,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 3.500,00
 Domanda di aggiornamento catastale € 800,00
 Spese condominiali pregresse
 (escluse quelle oggetto dei decreti ingiuntivi) € 3.205,07

Valore dell'immobile in libero mercato (arrotondato) € 106.000,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 106.000,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:
 € 106.000,00 x 0,90 = arrotondato € 95.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 95.500,00

Data rapporto valutazione: 01/12/2023

F.to
 Arch. Stevan Tesic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, 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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 01/12/2023

F.to
Arch. Stevan Tesic**I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****ALLEGATI**

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli Autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza