

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 9/2023

Referente dell'Organismo: **Dott. Ferruccio Barbi**

ANAGRAFICA

Debitore:

OMISSIS

In qualità di PROPRIETARIA (2/18)
Residente i

Gestore:

OMISSIS

Dott.sa Barbara Bocchio

Sede: via Moretto 84, Brescia (BS)
C.F.: BCCBBR82C61D284E

Esperto incaricato:

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in Via Benacense, 11A Brescia

C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z

Tel: +39 030 7776184

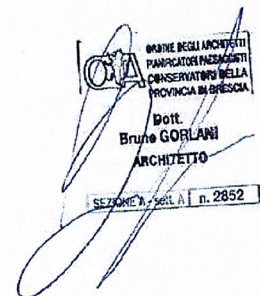
Fax: +39 030 51068653

Mail: arch.gorlani@gmail.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852

Timbro e firma



IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
Ubicazione: COMUNE DI VEROLANUOVA
Identificativi catastali: COMUNE DI VEROLANUOVA, CATASTO FABBRICATI,

Fig.18, Mapp. 554, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 2, cat. A/2, classe 4, cons. 6,5 vani, sup. cat. 119 m² / 117 m² totale escluse aree scoperte, rendita € 402,84 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via C. Colombo, piano T;
- Sez. NCT, Sub. 12, cat. C/6, classe 2, cons. 32 m², sup. cat. 35 m², rendita € 49,58 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via C. Colombo, piano S1.

Quota di proprietà: Soggetto per la procedura di sovraindebitamento = Proprietà per 2/18

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita separata dei subalterni.

Valore di mercato: € 77.434,07 (€ settantasettemilaquattrocentotrentaquattro/07); pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a : € 8 603,78 (€ ottomilaseicentotre/78)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 64.507,26 (€ sessantaquattromilacinquecentosette/26); pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a : € 7 167,47 (€ settemilacentosessantasette/47)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

LIMITAZIONI

In seguito alle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU, non sono emse limitazioni relativamente all'immobile in oggetto.

Si specifica tuttavia, che in fase di ricerca delle ispezioni ipotecarie è emersa un'**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** iscritta il 30 luglio 1999 Registro particolare 7.307, Registro Generale 28.272 stipulata dai sig.ri OMISSIS.

Tuttavia, tale ipoteca risulta cessata, come da **Comunicazione n. 5.289 del 28/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 09/08/2019.**

Inoltre è stata reperita una Convenzione stipulata con il Comune di Verolanuova in data 6.6.1978, rep. 23.315, reg.to a Verolanuova il 12.06.1978 al n. 1646 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 16.06.1978 ai nn. 12041/9510. Come da dichiarazione a firma dell'arch. Alberto Francesco Lanzi, tecnico presso il Comune di Verolanuova, ricevuta in data 15/01/2024, mezzo email, si evince che “[...] Il termine della

convenzione di dieci anni è scaduta; le opere di urbanizzazione sono state realizzate. [...] Le stesse opere comunque, non sono mai state cedute al Comune, come previsto dall'art. 5 della stessa Convenzione, che per tale motivo rimane attiva, perché il passaggio delle stesse trasferisce anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. [...].

È possibile inoltre, se necessario, utilizzare l'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole (vigenti), per risolvere la situazione di emparse convenzionale.

Si noti che nel Piano di Governo del Territorio Vigente l'area è azionata in ZONA BE residenziale di completamento che indica che le opere di urbanizzazione sono state eseguite correttamente ma in questo caso non sono state mai cedute.”

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi allegati

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	05
2. Inquadramento dell'immobile.....	06
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	08
4. Audit documentale e Due Diligence.....	11
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2 Rispondenza catastale	12
4.3 Verifica della titolarità.....	14
4.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione	14
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	14
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
7. Formazione dei lotti.....	15
8. Analisi estimativa	16
9. Riepilogo dei valori di stima.....	17
10. Dichiarazione di rispondenza.....	17
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	19

1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 04 10 2023 il Gestore Dott.ssa Bocchio Barbara nominava esperto per i beni fascicolo 9/2023 il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
- In data 04 10 2023 il CTU richiedeva al Notaio Dott. Tufano la copia conforme dell'atto di provenienza dell'immobile;
- In data 16 10 2023 il CTU riceveva dal Notaio Dott. Tufano la copia conforme dell'atto di provenienza dell'immobile;
- In data 10 11 2023 il CTU procedeva a richiedere l'accesso agli atti amministrativi al Comune di Verolanuova;
- In data 19 12 2023 il CTU si recava presso il comune di Verolanuova, per effettuare il sopralluogo;
- In data 19 12 2023 Veniva effettuato l'accesso atti presso il Comune di Verolanuova;
- In data 09 01 2024 il CTU inviava, tramite posta certificata, una richiesta all'Agenzia delle Entrate inerente alla presenza di contratti di locazione gravanti sull' immobile oggetto di relazione;
- In data 09 01 2024 il CTU richiedeva al Comune di Verolanuova copia della convenzione inerente all'immobile sito nello stesso Comune ed il suo stato;
- In data 11 01 2024 il CTU riceveva copia della dichiarazione di successione del sig. OMISSIS;
- In data 12 01 2024 il CTU inviava allo Studio di amministrazione condominiale per il Condominio sito in Verolanuova, tramite posta certificata, una richiesta di informazioni al fine di conoscere lo stato debitorio dell'esecutata;
- In data 12 01 2024 il CTU riceveva da parte del Comune di Verolanuova copia della convenzione urbanistica
- In data 12 01 2024 il CTU riceveva richiesta di integrazione documentale da parte dell'Agenzia delle Entrate
- In data 24 01 2024 il CTU riceveva, a mezzo pec, risposta dallo Studio di amministrazione per il Condominio sito in Verolanuova, in merito alle richieste precedentemente esposte;
- In data 05 03 2024 il CTU inviava la documentazione richiesta all'Agenzia delle Entrate
- In data 02 04 2024 il CTU sollecitava risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate
- In data 04 04 2024 L'Agenzia delle Entrate inviava al sottoscritto risposta alla precedente richiesta effettuata;
- In data 26 04 2024 Il CTU depositava la relazione di stima.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 1 (Verolanuova)

Localizzazione

- Provincia: Brescia
 Comune: Verolanuova
 Via/Piazza: via Cristoforo Colombo
 Civico n.: 12

Zona

- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extra urbana
- Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica – VIA C. COLOMBO N. 12 – COMUNE DI VEROLANUOVA



Fonte Google Maps

- Destinazione urbanistica dell'immobile
- Residenziale
 Direzionale
 Commerciale

Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Indicare se l'immobile è:

indipendente

in condominio

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft)

fabbricato

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile

Divisori tra unità:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Pavimenti e rivestimenti:

Impianto riscaldamento:

Impianto sanitario:

Impianto gas:

Impianto elettrico:

Impianto climatizzazione:

Fonti rinnovabili:

Finiture esterne:

N. totale piani fuori terra:

Altro:

Descrizione sintetica

laterizio

legno

legno

piastrelle, parquet (camera da letto)

caldaia

circa 40 anni

presente

circa 40 anni

presente

assente

mediocri

3

autorimessa

Dimensione

Piccola

Media

Grande

Fase del mercato immobiliare

Leggero recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

L'unità identificata come "Lotto 1" è situata in Via Cristoforo Colombo, n° 12 nel Comune di Verolanuova (Bs). Essa si trova all'interno di un complesso condominiale costituito da tre corpi di fabbrica, chiamato "Idea Verde". Ciascun corpo è costituito da quattro piani: un piano interrato, dedicato a box e cantine, e tre piani fuori terra, adibiti ad appartamenti.

I tre corpi di fabbrica sono circondati da un grande giardino comune che ospita, oltretutto, i vialetti di accesso alle singole palazzine.

L'ingresso carrabile è collocato lungo il lato Est del lotto e grazie ad un corsello si può accedere ai piani seminterrati dei tre corpi di fabbrica, dove sono collocati i box auto e le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

L'unità in oggetto è collocata al piano rialzato del blocco denominato "B" (come da pratica edilizia) ed è possibile accedervi tramite l'ingresso pedonale del complesso edilizio situato al piano terra. Mentre l'accesso al box auto, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, è raggiungibile tramite il corsello al piano interrato oppure mediante la scala comune del fabbricato.

Il subalterno oggetto di perizia è costituito da un ampio soggiorno. Sono presenti due disimpegni: quello della zona giorno conduce alla cucina e ad un bagno; quest'ultimo è cieco, con finitura in piastrelle, e non presenta il bidet. Mentre, il disimpegno della zona notte conduce alle tre camere da letto: due con l'affaccio a nord est ed una con l'affaccio a sud-est, sul giardino comune. Vi è un secondo bagno con vasca. Quest'ultimo presenta un rivestimento, sia a muro che a pavimento, in piastrelle di colore rosa.

Al piano interrato è presente il box auto. Tale locale è adibito anche a lavanderia: sono presenti un lavello in ceramica, una lavatrice ed un'asciugatrice, oltre a diverse armadiature. Il pavimento è costituito da piastrelle in simil cotto ed è presente una finestra in ferro che affaccia su un cavedio, "bocca di lupo". Il box auto presenta inoltre una basculante ad apertura motorizzata.

La pavimentazione del subalterno risulta essere per lo più in piastrelle sia nella zona giorno che nei servizi igienici, nella zona notte è presente una pavimentazione in parquet.

I serramenti si compongono di doppi vetri con infissi in legno. Le finestre sono dotate di un sistema di oscuramento caratterizzato da ante in legno con chiusura "a pacchetto".

La caldaia è collocata in uno spazio dedicato all'interno della cucina. Il subalterno presenta anche un sistema di condizionamento, la cui unità interna è posta in corrispondenza della porta di accesso al bagno della zona notte. L'unità esterna è invece situata nel prospetto est, mediante attacchi a muro.

L'appartamento è inoltre dotato di un datato sistema di allarme, che tuttavia la proprietà dichiara non essere funzionante.

L'interno dell'abitazione si presenta in un mediocre stato di conservazione, pertanto si ritiene necessario procedere con interventi di manutenzione ordinari, tra cui la tinteggiatura e/o pulizia delle pareti ed una generale revisione degli impianti.

Identificazione catastale

- Comune Censuario Verolanuova
 Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
 Identificativo Foglio: 18
 Particella: 554
 Subalterno: 2

Confini Come da scheda catastale l'immobile confina, da nord procedendo in senso orario: Affaccio su corsello condominiale a nord e a est, affaccio su corte interna, vano scale comune, altra proprietà.

- Comune Censuario Verolanuova
 Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
 Identificativo Foglio: 18
 Particella: 554
 Subalterno: 12

Confini Come da scheda catastale il subalterno confina, da nord procedendo in senso orario: affaccio su corsello condominiale a nord e est, terrapieno, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
 Solo interno
 Collaboratore
 Diretto in loco 19/12/2023
 Data del sopralluogo
 Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	112,00	1,00	112,00
Balconi	7,00	0,30	2,10
Box Auto	32,00	0,50	16,00
TOTALE in mq			130,10

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali.

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne medie.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano Appartamento al piano terra, con autorimessa al piano seminterrato.
 Ascensore Presente
 Assente
 N. servizi: 2 W.C.
 Lavabo

Impianti in dotazione

Elementi radianti

Condizionamento

Elettrico

Idraulico

Manutenzione fabbricato

Manutenzione unità immobiliare

Classe energetica

Esposizione prevalente dell'immobile

Luminosità dell'immobile

Finiture dell'immobile

Bidet

Doccia (solo bagno zona giorno)

Vasca (solo bagno zona notte)

Vetustà dei bagni (circa anni 40)

radiatori

pavimento/soffitto

Presente

Assente

Presente

Assente

Presente

Assente

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

A seguito di una visura presso il portale regionale in data 10/01/2024 non sono state reperite APE in essere.

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Vetustà (circa 40 anni)

Vetustà (circa 40 anni)

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

LOTTO 1 (Verolanuova)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Verolanuova:

- Convenzione edilizia rep. 23.315 racc. 10.417, stipulata il 06/06/1978 a Verolanuova;
- Concessione edilizia n. ° 138/1981 (costruzione di n.3 edifici) rilasciata il 23/09/1981;
- Denuncia di Inizio Lavori prot.n. 6.263 del 27/11/1981
- Verbale di collaudo prot.n. 15.624 di deposito del 20/12/1983
- Richiesta di Abitabilità prot. 486 del 26/01/1984 e rilascio Certificato di abitabilità n. 3/84 del 08/05/1984;

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Verolanuova

Data verifica urbanistica: 19/12/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
BE – Residenziale estensiva di completamento
(C 2.1a - Disciplina delle aree - var2020 - mar2023)

Adottato

Vincoli urbanistici

No

Si.

- Fascia di rispetto fluviale (PRD – Tav. A 2.5 – Carta dei vincoli ambientali e monumentali)
- Fascia di rispetto dei pozzi (PDR - Tav. C.1.1a Carta delle prescrizioni sovraordinate)

Convenzione stipulata con il Comune di Verolanuova in data 6.6.1978, rep. 23.315, reg.to a Verolanuova il 12.06.1978 al n. 1646 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 16.06.1978 ai nn. 12041/9510. Come da dichiarazione a firma dell'arch. Alberto Francesco Lanzi, tecnico presso il Comune di Verolanuova, ricevuta in data 15/01/2024, mezzo email, si evince che “[...] Il termine della convenzione di dieci anni è scaduto; le opere di urbanizzazione sono state realizzate. [...] Le stesse opere comunque, non sono mai state cedute al Comune, come previsto dall'art. 5 della stessa Convenzione, che per tale motivo rimane attiva, perché il passaggio delle stesse trasferisce anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. [...].

È possibile inoltre, se necessario, utilizzare l'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole (vigenti), per risolvere la situazione di emparse convenzionale.

Si noti che nel Piano di Governo del Territorio Vigente l'area è azionata in ZONA BE residenziale di completamento che indica che le opere di urbanizzazione sono state eseguite correttamente ma in questo caso non sono state mai cedute.”

Inoltre si evidenzia che le planimetrie allegate alla convenzione, riportavano forme e dimensioni degli stessi diversi da quanto edificato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie sopra indicate.

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:

Mapp. 554 sub. 2 - Appartamento

- Distributivo interno: il layout dell'appartamento risulta simile a quanto rappresentato nella pratica, si riscontra tuttavia un leggero spostamento delle partizioni interne rispetto a quanto quotato nello stato approvato;
- Serramenti: il posizionamento dei serramenti è simile a quanto rappresentato negli elaborati approvati, tuttavia si riscontra un leggero spostamento e diverso dimensionamento degli stessi, rispetto a quanto quotato nello stato approvato.

Mapp. 554 sub. 12 - Autorimessa

- Distributivo interno: il layout dell'autorimessa è simile rispetto a quello disegnato nello stato approvato. Si riscontra tuttavia uno leggero spostamento delle partizioni interne rispetto ai disegni approvati.
- Serramenti: si riscontrano una leggera difformità relativamente al dimensionamento del serramento a "bocca di lupo", il quale risulta essere leggermente sottodimensionato rispetto a quanto riportato negli elaborati dello stato approvato.

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

No

Si. Tale sanatoria viene stimata in circa € 2.500,00 comprensivo di pratiche edilizie ed eventuale sanzione.

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1 (Verolanuova)

Catasto Fabbricati

Immobile identificato Sez. NCT al Fg. 18, Mapp. 554, come segue:

- Sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 402,84, piano Piano T (Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sub. 12, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza m² 32, Rendita € 49,58, Piano S1 (Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie);

Documentazione visionata Direttamente presso
 Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia
_ Territorio

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (19/12/2023)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

Mapp. 554 sub. 2 - Appartamento

- Distributivo interno: il layout dell'appartamento risulta simile a quanto rappresentato nella pratica, si riscontra tuttavia un leggero spostamento delle partizioni interne e la mancata raffigurazione di due pilastri;
- Si segnala una difformità nella rappresentazione grafica dei serramenti della camera 2, che risultano avere dimensioni tra loro differenti, diversamente da quanto risulta nella pratica approvata e nello stato dei luoghi, dove i due serramenti presentano le medesime dimensioni.
- Vi è una differente denominazione del fabbricato, catastalmente identificato "Fabbricato C" rispetto alla pratica edilizia depositata, nella quale il fabbricato viene invece denominato "Corpo B".

Mapp. 554 sub. 12 - Autorimessa

- Distributivo interno: il layout dell'autorimessa è simile rispetto a quello disegnato nello stato approvato. Si riscontra tuttavia uno leggero spostamento delle partizioni interne rispetto ai disegni approvati.
- Serramenti: si riscontrano una leggera difformità relativamente al dimensionamento del serramento a "bocca di lupo", il quale risulta essere leggermente sottodimensionato rispetto a quanto riportato negli elaborati dello stato approvato.
- Vi è una differente denominazione del fabbricato, catastalmente identificato "Fabbricato C" rispetto alla pratica edilizia depositata, nella quale il fabbricato viene invece denominato "Corpo B".

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, pari a circa € 700,00 a scheda catastale per il relativo aggiornamento;

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

LOTTO 1

- Tipo di atto: Dichiarazione di successione
- Notaio: Dott. Michele Forino
- Data atto: 03/04/2011
- Numero: Rep. 455/9990/11 del 04/03/2011

Come da dichiarazione di successione per morte del sig. OMISSIS avvenuta in data 24/05/2010 del Dott. Michele Forino, notaio in Brescia, si evince che la proprietà degli immobili del Lotto 1 è stata trasferita alla sig.ra OMISSIS e alle sig.re OMISSIS, con i seguenti diritti ed oneri reali:

- OMISSIS: Proprietà 2/18
- OMISSIS: Proprietà 2/18
- OMISSIS: Proprietà 2/18
- OMISSIS: Proprietà 12/18

Si specifica che, precedentemente, la proprietà dell'immobile oggetto di relazione fu trasferita in quota parte al sig. OMISSIS e alla sig.ra OMISSIS, in data 28/07/1999 come da atto di compravendita repertorio n. 61.668 raccolta n. 5.056 del notaio Dott. Gianni Tufano, registrato a Verolanuova in data 09/08/1999 al n. 1.048.

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

- Vincoli No
 Si di natura condominiale e la Convenzione stipulata con il Comune di Verolanuova in data 6.6.1978, rep. 23.315, reg.to a Verolanuova il 12.06.1978 al n. 1646 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 16.06.1978 ai nn. 12041/9510

4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 1 (Verolanuova)

- Libero
- Occupato dai comproprietari

Come si evince dalla dichiarazione a firma della Capo Area Atti dell'Agenzia delle Entrate, la Sig.ra Maria Pompea Ceravolo, ricevuta in data 04/04/2024, non esistono contratti di locazione/comodato in essere per gli immobili oggetto di perizia ed a nome del soggetto interessato.

5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO 1 (Verolanuova)

Dall'atto di compravendita Rep. 61.668 Racc. 5.056 del 28/07/1999 del notaio dottor Gianni Tufano, all'art. 2, si legge che: *"Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accensioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di*

cui il cespite in oggetto è parte, così come determinate dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio, con le annesse tabelle millesimali, e dai titoli di provenienza.”

L'art.2 continua “ [...] La parte acquirente in particolare dichiara di ben conoscere e si impegna ad osservare, per quanto eventualmente ancora attuale, tutti i vincoli e gli obblighi nascenti dalla **Convenzione stipulata con il Comune di Verolanuova in data 6.6.1978, rep. 23.315, reg.to a Verolanuova il 12.06.1978 al n. 1646 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 16.06.1978 ai nn. 12041/9510.**”

Come da dichiarazione a firma dell'arch. Alberto Francesco Lanzi, tecnico presso il Comune di Verolanuova, ricevuta in data 15/01/2024, mezzo email, si evince che “[...] Il termine della convenzione di dieci anni è scaduto; le opere di urbanizzazione sono state realizzate. [...] Le stesse opere comunque, non sono mai state cedute al Comune, come previsto dall'art. 5 della stessa Convenzione, che per tale motivo rimane attiva, perché il passaggio delle stesse trasferisce anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. [...]”

È possibile inoltre, se necessario, utilizzare l'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole (vigenti), per risolvere la situazione di emparse convenzionale.

Si noti che nel Piano di Governo del Territorio Vigente l'area è azionata in ZONA BE residenziale di completamento che indica che le opere di urbanizzazione sono state eseguite correttamente ma in questo caso non sono state mai cedute.”

Si riporta e si allega, pertanto, l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (vigenti) art. 49 comma 1: “A tutti i piani attuativi approvati e ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme delle zone residenziali di completamento o produttiva consolidata.”

Inoltre, come da dichiarazione a firma dell'amministratore di condominio, l'arch. Bornati Adriano, ricevuta in data 24/01/2024, si evince che: “[...] - non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso; - non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale ; - Non sono previste opere di manutenzione straordinaria presso l'unità e presso il condominio[...]”

6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

In seguito alle ricerche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo stesso CTU in data 17/04/2024, l'unità oggetto di perizia risulta così intestata:

- OMISSIS proprietà 2/18
- OMISSIS proprietà 2/18
- OMISSIS proprietà 2/18
- OMISSIS proprietà 12/18

Si specifica tuttavia, che in fase di ricerca delle ispezioni ipotecarie è emersa un'**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** iscritta il 30 luglio 1999 Registro particolare 7.307, Registro Generale 28.272 stipulata dai sig.ri OMISSIS.

Tuttavia, tale ipoteca risulta cessata, come da **Comunicazione n. 5.289 del 28/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 09/08/2019.**

7 FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni divisibili

Sì. Se si Indicare N° di lotti

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto

Lotto N° 1

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI Foglio 18
del COMUNE di VEROLANUOVA Particella 554
Subalterni 2 e 12

8 ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

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

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.

Si

No. Se non procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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. _____ 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 _____

9 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1 di 1 (Verolanuova)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Mappale 554 Subalterno 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Verolanuova

- Sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84;
- Sub. 12 cat. C/6, classe 2, consistenza mq 35, rendita € 49,58.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 77.434,07 diconsì Euro settantasettemilaquattrocentotrentaquattro/07 (vedasi analisi estimativa allegato 1); pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a: € 8603,78 (€ ottomilaseicentotre/78)
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 64.507,26 diconsì Euro sessantaquattromilacinquecentosei/26 (vedasi analisi estimativa allegato 1); pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a : € 7 167,47 (€ settemilacentosessantasette/47)

10 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

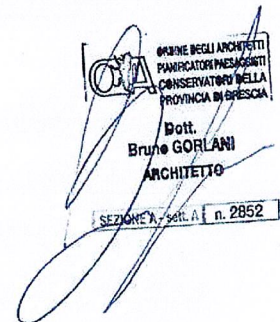
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 26/04/2024

Timbro e firma



11 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata;
2. Elaborato fotografico;
3. Atti di provenienza;
4. Attestato di Prestazione Energetica;
5. Copia dei titoli autorizzativi;
6. Planimetrie catastali;
7. Visure storiche;
8. Comunicazioni con l’Agenzia delle Entrate;
9. Dichiarazione dell’amministratore condominiale;
10. Convenzione urbanistica ricevuta dal Comune di Verolanuova;
11. Certificato di matrimonio.

Allegato 1

Analisi Estimativa

LOTTO 1 (Verolanuova)

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Verolanuova, Via Cristoforo Colombo</u>						
<u>APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Verolanuova	RESIDENZIALE	Agibile 2	370,00	430,00	400,00
OMI	Verolanuova	RESIDENZIALE	Recente	950,00	1 200,00	1 075,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Verolanuova	RESIDENZIALE	Normale	704,55	704,55	704,55
Media €/mq						726,52

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti appartamento	di	Coefficienti riferimento
		di	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00		1,00
Tipologia circostante			
Residenziale	1,00		1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95		0,95
Esposizione al sole	1,00		0,90
Presenza di aria condizionata	1,05		1,05
Stato del pavimento	1,00		1,00
Stato dei serramenti	0,95		0,95
Stato dell'impianto elettrico	0,95		0,95

Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	0,95	1,00	0,95
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,853

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	130,10	726,52	0,85	€ 80 634,07	€ 64 507,26

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 554 sub. 2 e sub. 12:

Valore immobile in VEROLANUOVA pari a circa **€ 80.634,07, a tale importo vanno detratti € 3.200,00 per la sistemazione delle difformità urbanistiche e catastali; pertanto il valore del bene è pari a 77.434,07 (settantasettemilquattrocentotrentaquattro,07).**

Pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a : **€ 8 603,78 (€ ottomilaseicentotre/78)**

Valore immobile in VEROLANUOVA in caso di vendita forzata circa **€ 64.507,26 (sessantaquattromilacinquecentosette,26)**

Pertanto il valore della quota di proprietà della sig.ra OMISSIS è pari a : **€ 7.167,43 (€ settemilacentosessantasette/43)**

MODULARIO
F. - Cat. 3. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

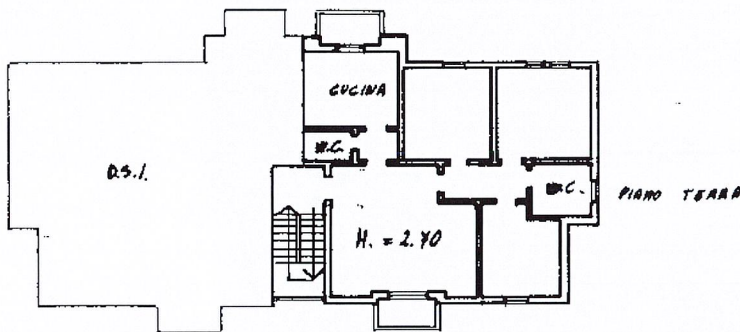
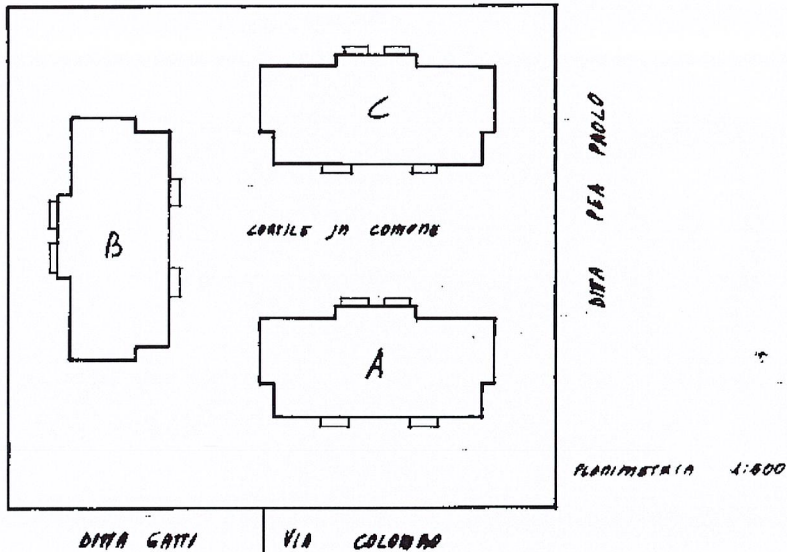
* (n. 713/V cat.)
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 11 APRILE 1969, n. 458)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEROLANUOVA Via C. COLOMBO
 Ditta P. - DUE IMMOBILIARE S.p.A. con sede in Castenedolo
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA Scheda N. 26.

DITTA SOPRAINTESATA RINNOVATO C - APPORTAMENTO N° 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE E SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA 3 8 83	Numero della partita	VEROLANUOVA
PROT. N°	Sezione o Comune censuario	18
	Foglio	501
	Numero di mappa	
	Subalterno	
2022		

Compilata dal GEOM. MAURO PINOCCIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BRESCIA
 DATA 12/1/1983
 Firma: [Signature]

f. apollonio e c.

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218



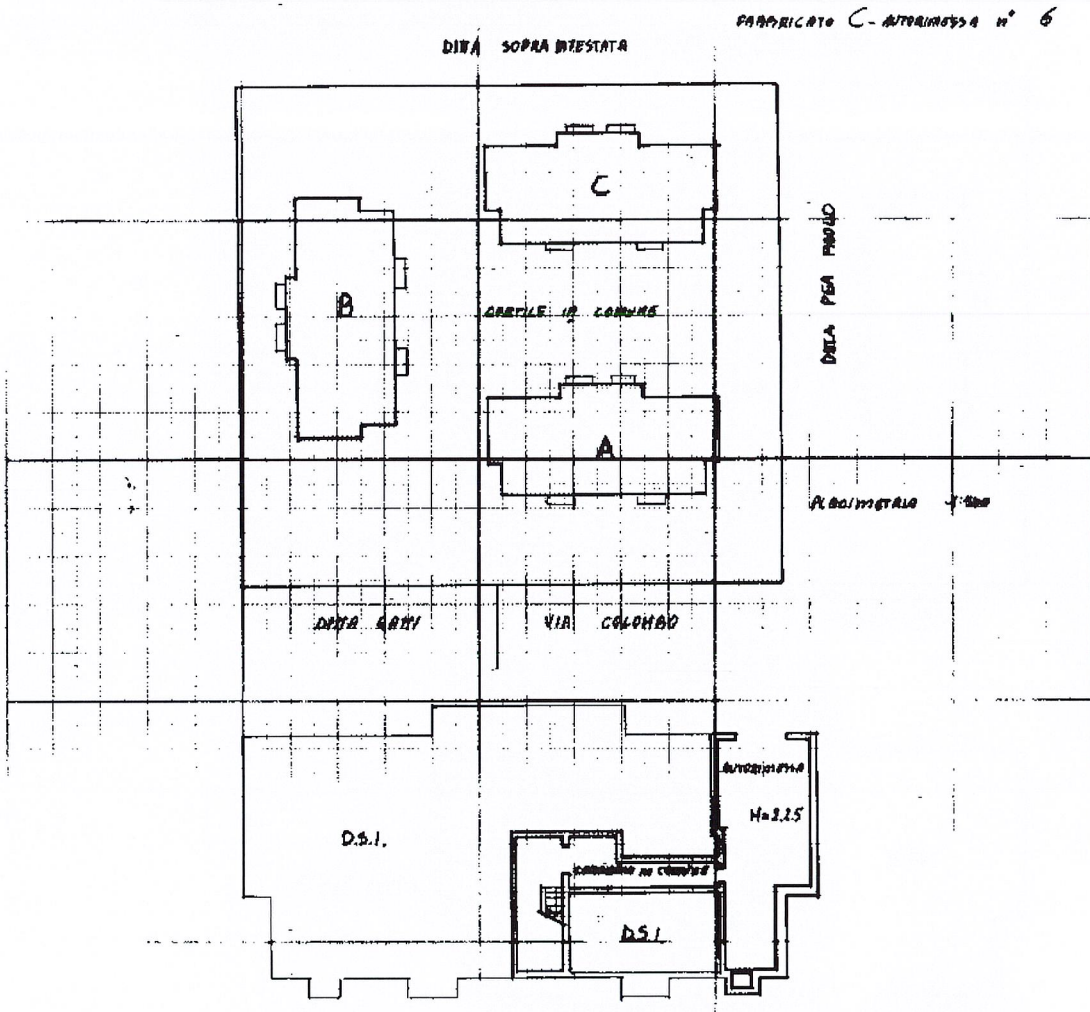
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

* (n. 713/V cat.)
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 11 APRILE 1976, n. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VEROLANUOVA Via C. COLOMBO
 Ditta P. DVE IMMOBILIARE S.p.a. CON SEDE IN CASTENEDELO
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Scheda N. 36



ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	3 8 83	Numero della partita	
PROT. N.°	2032	Sessione o Comune censuario	VEROLANUOVA
		Foglio	18
		Numero di mappa	501
		Subalterno	

Compilata dal GEOM.
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 MARIO FIOCCIO
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di PIRESCIA
 DATA 12/10/83
 Firma: *Mario Fiocchio*

I. Spoltonio s.p.a.

Ultima planimetria in atti