

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 422/2021

Promossa da:

GUBER BANCA S.P.A.

Contro:



GIUDICE dell'esecuzione:

Ill.mo Dr. CANALI GIANLUIGI

C.T.U.

Geometra BULGARINI SILVIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data della valutazione

10/12/2022

Data del rapporto

10/12/2022

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Numero della pratica

2257

Richiedente valutazione

TRIBUNALE DI BRESCIA

Valutatore

BULGARINI geom. SILVIO

Tipo di valutazione

Giudiziaria

Oggetto

Stima del valore di mercato di due abitazioni, site in Comune di Bedizzole (BS) con ingresso comune in Via Brescia n. 1.

Valore

€ 166.000,00 Diconsi Euro Centosessantaseimila/00

VISTE LE DIFFORMITA' CATASTALI DI SEGUITO EVIDENZIATE, I DUE LOTTI POTRANNO ESSERE OGGETTO DI TRASFERIMENTO, ALLO STATO ATTUALE, SOLO SE ASSEGNATI CONGIUNTAMENTE. DIVERSAMENTE, SE ASSEGNATI SEPARATAMENTE, SARA' NECESSARIA LA PREVENTIVA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI BRESCIA.
Valutatore	BULGARINI geometra SILVIO.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione
1	Abitazione, sita in Comune di Bedizzole (BS) con ingresso comune in Via Brescia n. 1 Identificata dal Subalterno 3.
2	Abitazione, sita in Comune di Bedizzole (BS) con ingresso comune in Via Brescia n. 1 Identificata dal Subalterno 4.

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale
02/09/2021	Conferimento di incarico di stima.
27/09/2021	Verbale accettazione incarico di stima e giuramento.
27/09/2021	Accesso al fascicolo digitale presso il portale del Processo Civile Telematico.
27/09/2021	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi Catastali. Estrazione di mappa N.C.T.R., visura N.C.T.R., visure N.C.E.U., Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e Planimetrie N.C.E.U. del Subject.
30/01/2022	Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari. Ricerca dei contratti d'affitto.
30/01/2022	Richiesta all'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Bedizzole, dei Certificato di Matrimonio, Residenza e Stato di Famiglia
30/01/2022	Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Bedizzole.
30/01/2022	Richiesta di sopralluogo al Custode Giudiziario.
31/01/2022	Richiesta ed ottenimento dallo Studio Notarile di Copia dell'Atto di Acquisto.
01/03/2022	Primo sollecito al Custode Giudiziario per fissare sopralluogo presso l'immobile
14/03/2022	Secondo sollecito al Custode Giudiziario per fissare sopralluogo presso l'immobile
15/03/2022	Accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Bedizzole ed estrazione copie della documentazione.
31/03/2022	Terzo sollecito al Custode Giudiziario per fissare sopralluogo presso l'immobile.
12/04/2022	Prima richiesta di proroga al deposito della Relazione Peritale.
13/05/2022	Concessione prima proroga sino al 22/09/2022.
11/09/2022	Seconda richiesta di proroga al deposito della Relazione Peritale.
12/09/2022	Concessione seconda proroga di ulteriori 60gg.
22/09/2022	Sopralluogo presso l'immobile e accesso allo stesso.
17/10/2022	Rinvio Udienza al 13/01/2023.
09/12/2022	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.
10/12/2022	Stesura del Rapporto di Valutazione Immobiliare.

SCHEDA IMMOBILE

- LOTTO n. 1 -

**Abitazione, sita in Comune Bedizzole (BS)
con ingresso in Via Brescia n. 1**

UBICAZIONE

Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare Urbana oggetto del presente rapporto di valutazione, è situato in Località Bettoletto del comune di Bedizzole, zona Nord Ovest del comune, confinante con il comune di Nuvolera, prospiciente la Strada Provinciale n. 4 (Via Brescia).

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati che, oltre alla destinazione residenziale, ospita n. 1 autorimessa, n. 1 laboratorio per arti e mestieri, n. 1 carrozzeria, n. 1 distributore di carburanti e n. 2 attività commerciali.

L'abitazione, posta al piano primo, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 1 ingresso, n. 1 soggiorno, n. 1 bagno, n. 1 cucina, n. 1 sala da pranzo, n. 1 camera singola adibita attualmente a ripostiglio, n. 1 camera matrimoniale, n. 1 terrazza e n. 1 balcone.

Lo stato di conservazione e il grado di finitura è discreto, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata.

POSIZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):

-Foglio 17, Particella 23, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 5.009.

Sul lato sud del fabbricato, al piano terra, è edificato sulla particella 23, un portico/tettoia non rappresentato nella mappa catastale.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nella mappa catastale.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq 118 ed escluse aree scoperte mq 109, Rendita € 355,06, Via Brescia n. 1, Piano T-1.

Intestazione:

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nella planimetria catastale.

Alcune parti delle pareti divisorie sono state demolite ed alcune porte interne sono state chiuse.

Una porzione dell'ingresso è stata inglobata nell'abitazione adiacente (subalterno 4 - Lotto n. 2).

Il tutto evidenziato nella tavola di raffronto, distinta come documento n. 25 degli allegati.

Parti Comuni:

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 7, Via Brescia n. 1, Piano T-1, Vano scala e terrazza, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

Una porzione del disimpegno al piano primo, dove sbarca la scala dal piano terra, è stata inglobata nell'abitazione adiacente (subalterno 4 - Lotto n. 2), come evidenziato nella tavola di raffronto, distinta come documento n. 25 degli allegati.

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 17, Via Brescia n. 1, Piano T, Corte, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3, 4, 5, 18, 21 e 22.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale.

Sul lato sud del fabbricato è edificato un portico/tettoia non rappresentato nell'elaborato planimetrico.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 1.000,00 per prestazioni professionali e € 100,00 per diritti.

CONFINI

- Nord-parte: Abitazione Altra Unità Immobiliare - Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 4.
- Nord-parte: Vano scala comune - Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 7.
- Est: Libero.
- Sud: Libero.
- Ovest: Libero.

POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Bedizzole, sono stati estratti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 91 del 11/10/1957, per sopraelevazione del fabbricato.
- Certificato di Abitabilità del 25/08/1958.

Rispetto ai grafici depositati unitamente alla sopraccitata Licenza Edilizia, lo stato dei luoghi presenta notevoli difformità, evidenziate nella tavola di raffronto distinta come documento n. 24 degli allegati.

I costi per la regolarizzazione edilizia ammontano a circa € 1.500,00 per prestazioni professionali e € 1.200,00 per la sanzione amministrativa e per i diritti di segreteria.

URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Bedizzole, individua l'immobile all'interno delle aree D - "Aree del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva", sottozona D1 "Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera", regolate dall' articolo n. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica registrato il 07/09/2018 con codice identificativo 1701400013418, valido fino al 07/09/2028.

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, è stata reperita la ricevuta del contratto di locazione residenziale, registrato il 12/09/2018 al n. 4.284 serie 3T, con scadenza al 31/08/2022.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato, seppur non presenti, che l'immobile oggetto di valutazione è occupato dalla figlia con il compagno/marito e la nipote.

PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Atto Notaio LUIGI GRASSO BIONDI del 12/05/2000 Repertorio n. 81.857 Raccolta n. 12.385, Trascritto a Brescia il 20/05/2000 Registro Particolare n. 11.803 Registro Generale n. 20.534.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-TRASCRIZIONE del 20/05/2000 - Registro Particolare n. 11.803 Registro Generale n. 20.834.
Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 81.857 del 12/05/2000.

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

-ISCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare n. 4.326 Registro Generale n. 19.380.
Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 89.776/15.313 del 09/04/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 8322 del 15/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

-ISCRIZIONE del 25/11/2003 - Registro Particolare n. 14.067 Registro Generale n. 58.705.
ESATRI SPA Repertorio n. 3.186 del 18/11/2003.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11431 del 02/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

-ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare n. 8.936 Registro Generale n. 3.4950.
ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio n. 12.636/22 del 11/06/2007.

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7781 del 20/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

-ISCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare n. 5.737 Registro Generale n. 24.606.
Notaio REGA MARIANNA Repertorio n. 33.757/9.609 del 05/05/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 904 del 01/02/2010 (RINEGOZIAZIONE).

2. Annotazione n. 5881 del 17/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. Annotazione n. 6103 del 03/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

4. Annotazione n. 8026 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

-ISCRIZIONE del 26/01/2010 - Registro Particolare n. 707 Registro Generale n. 3.041.

Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 105.273/22.783 del 30/12/2009.

IPOTECA VOLONTARIA.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5882 del 17/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).

2. Annotazione n. 6104 del 03/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. Annotazione n. 8028 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

-TRASCRIZIONE del 19/07/2021 - Registro Particolare n. 23297 Registro Generale 34.964.

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 4368 del 29/06/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SCHEDA IMMOBILE

- LOTTO n. 2 -

**Abitazione, sita in Comune Bedizzole (BS)
con ingresso in Via Brescia n. 1**

UBICAZIONE

Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare Urbana oggetto del presente rapporto di valutazione, è situato in Località Bettoletto del comune di Bedizzole, zona Nord Ovest del comune, confinante con il comune di Nuvolera, prospiciente la Strada Provinciale n. 4 (Via Brescia).

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio composto da due fabbricati che, oltre alla destinazione residenziale, ospita n. 1 autorimessa, n. 1 laboratorio per arti e mestieri, n. 1 carrozzeria, n. 1 distributore di carburanti e n. 2 attività commerciali.

L'abitazione, posta al piano primo, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 1 ingresso, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 camera singola, n. 1 camera matrimoniale, n. 1 ripostiglio, n. 1 terrazza.

Lo stato di conservazione e il grado di finitura è appena sufficiente, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata.

POSIZIONE CATASTALE

Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):

-Foglio 17, Particella 23, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 5.009.

Sul lato sud del fabbricato, al piano terra, è edificato sulla particella 23, un portico/tettoia non rappresentato nella mappa catastale.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nella mappa catastale.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq 130 ed escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 355,06, Via Brescia n. 1, Piano T-1.

Intestazione:

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nella planimetria catastale.

La distribuzione interna ha subito delle modifiche rilevanti.

È stata inglobata nell'appartamento una porzione dell'ingresso dell'abitazione adiacente (subalterno 3 - Lotto n. 1).

Il tutto evidenziato nella tavola di raffronto, distinta come documento n. 25 degli allegati.

Parti Comuni:

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 7, Via Brescia n. 1, Piano T-1, Vano scala e terrazza, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3 e 4.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.

Una porzione del disimpegno al piano primo, dove sbarca la scala dal piano terra, è stata inglobata nell'abitazione, come evidenziato nella tavola di raffronto, distinta come documento n. 25 degli allegati.

-Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 17, Via Brescia n. 1, Piano T, Corte, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 3, 4, 5, 18, 21 e 22.

Lo stato dei luoghi NON È CONFORME alla rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale.

Sul lato sud del fabbricato è edificato un portico/tettoia non rappresentato nell'elaborato planimetrico.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 1.000,00 per prestazioni professionali e € 100,00 per diritti.

CONFINI

- Nord: Libero
- Est: Vano scala e terrazza comuni - Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 7.
- Sud-parte: Vano scala comune - Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 7.
- Sud-parte: Abitazione Altra Unità Immobiliare - Sezione NCT, Foglio 17, Particella 23, Subalterno 3.
- Ovest: Libero.

POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Bedizzole, sono stati estratti i seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 91 del 11/10/1957, per sopraelevazione del fabbricato.
- Certificato di Abitabilità del 25/08/1958.

Rispetto ai grafici depositati unitamente alla sopraccitata Licenza Edilizia, lo stato dei luoghi presenta notevoli difformità, evidenziate nella tavola di raffronto distinta come documento n. 24 degli allegati.

I costi per la regolarizzazione edilizia ammontano a circa € 1.500,00 per prestazioni professionali e € 1.200,00 per la sanzione amministrativa e per i diritti di segreteria.

URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Bedizzole, individua l'immobile all'interno delle aree D - "Aree del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva", sottozona D1 "Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera", regolate dall' articolo n. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'unità immobiliare in oggetto.

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non è stato reperito alcun contratto di locazione relativo all'abitazione in oggetto.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione era libero da persone, ma utilizzato come magazzino.

PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Atto Notaio LUIGI GRASSO BIONDI del 12/05/2000 Repertorio n. 81.857 Raccolta n. 12.385, Trascritto a Brescia il 20/05/2000 Registro Particolare n. 11.803 Registro Generale n. 20.534.

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-TRASCRIZIONE del 20/05/2000 - Registro Particolare n. 11.803 Registro Generale n. 20.834.
Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 81.857 del 12/05/2000.

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

-ISCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare n. 4.326 Registro Generale n. 19.380.
Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 89.776/15.313 del 09/04/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 8322 del 15/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/05/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

-ISCRIZIONE del 25/11/2003 - Registro Particolare n. 14.067 Registro Generale n. 58.705.
ESATRI SPA Repertorio n. 3.186 del 18/11/2003.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11431 del 02/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Notaio REGA MARIANNA Repertorio n. 33.757/9.609 del 05/05/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 904 del 01/02/2010 (RINEGOZIAZIONE).

2. Annotazione n. 5881 del 17/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. Annotazione n. 6103 del 03/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

4. Annotazione n. 8026 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

-ISCRIZIONE del 26/01/2010 - Registro Particolare n. 707 Registro Generale n. 3.041.

Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio n. 105.273/22.783 del 30/12/2009.

IPOTECA VOLONTARIA.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5882 del 17/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).

2. Annotazione n. 6104 del 03/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. Annotazione n. 8028 del 26/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

-TRASCRIZIONE del 19/07/2021 - Registro Particolare n. 23297 Registro Generale 34.964.

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 4368 del 29/06/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Descrizione della consistenza

Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

-la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

-le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

-le superfici comuni (indivise) di un immobile in condomini, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa5, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

-lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.

-i pilastri/colonne interne.

-lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.).

-la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

-i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Nella determinazione della superficie principale non include:

-le rampe d'accesso esterne non coperte.

-i balconi, terrazzi e simili.

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

-gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico.

-le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel presente Rapporto di Valutazione Immobiliare la Superficie Esterna Lorda (SEL), viene desunta dalle planimetrie catastali.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti.

-la superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza.

-le superfici secondarie sono quelle relative alle superfici annesse come i balconi, terrazze, portici ecc. e alle superfici collegate come, cantine, soffitte, mansarde ecc.

-le superfici esterne sono relative alle superfici quali corte, giardino, spazio condominiale ecc.

Rapporti mercantili

Sono i rapporti tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale rappresentano il raccordo delle superfici secondarie con la superficie principale e sono espressi dal mercato immobiliare.

VALUTAZIONI

Quale strumento di base per la valutazione è stato utilizzato il “Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia” rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia - 2022 - Rilevazione Maggio 2022 - Anno XXVII, edito da ProBrixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

Il listino sopraccitato definisce, per gli immobili in Bedizzole con vetustà tra i 50 e 60 anni (Categoria Agibile 2), un valore unitario minimo di €/mq 640,00 ed uno massimo di €/mq 710,00.

Si è ritenuto adeguato applicare un valore unitario pari a €/mq 700,00

LOTTO n. 1					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario	Valore
Abitazione	110,00	1,00	110,00	700,00	84.665,00 €
Terrazza (25% Superficie dell’Abitazione)	22,00	0,35	7,70		
Terrazza (25%-50% Superficie dell’Abitazione)	13,00	0,25	3,25		
			120,95	€	
A dedurre i costi per la regolarizzazione catastale					1.100,00 €
A dedurre i costi per la regolarizzazione edilizia					2.700,00 €
					80.865,00 €
Valore arrotondato a					80.000,00 €

LOTTO n. 2					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario	Valore
Abitazione	112,00	1,00	112,00	700,00	90.160,00 €
Terrazza (25% Superficie dell’Abitazione)	28,00	0,35	9,80		
Terrazza (25%-50% Superficie dell’Abitazione)	28,00	0,25	7,00		
Terrazza (50%-100% Superficie dell’Abitazione)	35,00	0,25	8,75		
			128,80	€	
A dedurre i costi per la regolarizzazione catastale					1.100,00 €
A dedurre i costi per la regolarizzazione edilizia					2.700,00 €
					86.360,00 €
Valore arrotondato a					86.000,00 €

VISTE LE DIFFORMITA' CATASTALI PRECEDENTEMENTE EVIDENZIATE, I DUE LOTTI POTRANNO ESSERE OGGETTO DI TRASFERIMENTO, ALLO STATO ATTUALE, SOLO SE ASSEGNATI CONGIUNTAMENTE. DIVERSAMENTE, SE ASSEGNATI SEPARATAMENTE, SARA' NECESSARIA LA PREVENTIVA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

Dichiarazione di Rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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 dichiaro:

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

Desenzano del Garda (BS) lì 10/12/2022

Bulgarini geom. Silvio.

DOCUMENTI ALLEGATI

- Documento n. 1 - Fotografia aerea
- Documento n. 2 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica esterni
- Documento n. 3 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica interni
- Documento n. 4 - Allegato fotografico
- Documento n. 5 - Estratto mappa Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.R.)
- Documento n. 6 - Visura Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.) mp 23
- Documento n. 7 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 17 mp. 23 sub. 3
- Documento n. 8 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 17 mp. 23 sub. 4
- Documento n. 9 - Elaborato Planimetrico N.C.E.U. sez. NCT fg. 17 mp. 23
- Documento n. 10 - Elenco Subalterni N.C.E.U. sez. NCT fg. 17 mp. 23
- Documento n. 11 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 17 mp. 23 sub. 3
- Documento n. 12 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 17 mp. 23 sub. 4
- Documento n. 13 - Licenza di Costruzione n. 91 del 02/10/1957 - Titolo
- Documento n. 14 - Licenza di Costruzione n. 91 del 02/10/1957 - Grafici
- Documento n. 15 - Certificato di Abitabilità del 25/08/1958 - Titolo
- Documento n. 16 - Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
- Documento n. 17 - Legenda Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
- Documento n. 18 - Estratto Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del P.G.T.
- Documento n. 19 - Contratto di locazione
- Documento n. 20 - Certificato di Stato Libero
- Documento n. 21 - Certificato di Residenza
- Documento n. 22 - Certificato Stato di Famiglia
- Documento n. 23 - Tavola Stato di Fatto
- Documento n. 24 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Urbanistiche
- Documento n. 25 - Tavola Stato Sovrapposto - Difformità Catastali
- Documento n. 26 - Tavola Ingombri Proprietà
- Documento n. 27 - Attestato di Prestazione Energetica sez. NCT fg. 17 mp. 23 sub. 3