

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 543/2019

Giudice delegato:

Dr. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE

Esecutato:

OMISSIS
In qualità di proprietario
Residente in "omissis"
C.f. "omissis"

Esperto incaricato :

Arch. Fabiola Chiara Zanetti
Via scuole n. 18
CF: ZNTFBL63R49B100P
Tel. 3331082684
Fax 0309654228
Mail: fabiolazanetti@hotmail.it
Pec: fabiola.zanetti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
n. 1382
Iscritto all'albo dei CTU con il n. 935



Date

Nomina dell'esperto: **07.10.2019**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **16.10.2019**

Data della consegna del rapporto di valutazione : **10.01.2020 (dopo rinvio)**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **10.02.2020**

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento di medie dimensioni in ottimo stato manutentivo sito al primo piano di edificio costruito nel 2009.

Ubicazione: comune di Concesio via Euplo Natali n.12-14-16.

Identificativi catastali :

Catasto fabbricati del comune di Concesio:

Foglio 36, particella 209, sub.122, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, rendita € 418,33 via Natali Euplo piano primo.

Foglio 36, particella 209, sub.49 cat. C/2, classe 8, cons. 8 mq, rendita € 9,30 via Natali Euplo piano interrato.

Foglio 36, particella 209, sub.76, cat. C/6, classe 2, cons. 20 mq, rendita € 72,30 via Natali Euplo piano interrato.

Gli immobili sopradescritti hanno diritto agli accessori comuni ovvero mappali 209 sub170, sub 176, sub180, sub181, sub 182, sub 184, sub 186 con diritto proporzionale alle parti comuni per legge e con obbligo di osservanza del regolamento condominiale opportunamente registrato e trascritto.

Quote e diritti di proprietà: piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: Unica particella completa di cantina ed autorimessa pertinenziale.

Più probabile valore in libero mercato: € 174.659,57(diconsi centosettantaquattromila seicentociquantanove euro /57).

Valore locativo del bene: min 2,62% - max 3,40 %

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il bene oggetto della presente stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale. Si trova nel comune di Concesio in un contesto signorile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 7
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 8
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 8
Polizza decennale sui gravi vizi e difetti di costruzione normata dall'art. 4 D.Lgs 122/05	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> no	vedi pagina 10

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 3
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 7
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	vedi pagina 9



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si

Condizioni limitative

No Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 07.10.2019 Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini emanava il decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni Pignorati e rimandava all'udienza del 16.10.2019 per il solo conferimento dell'incarico, inoltre fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. Dr. Davide Foppa Vicenzini nell'udienza dell'08.01.2020

In data 16.10.2019 la sottoscritta Arch. Fabiola Chiara Zanetti nata Bovegno (BS) il 09.10.1963, con Studio professionale in Brescia via scuole n. 18 C.F. ZNTFBL 63R49B100P iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al N.1382 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 935 formulava il giuramento di rito.

La perizia di seguito redatta è conforme a quanto indicato nell'art. 173 – bis disp. Att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l.n. 83/2015. Il termine assegnatomi per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (19.04.2017) e quindi entro il 10.12.2019.

Non appena ricevuto incarico, ho inviato lettera raccomandata all'esecutato chiedendo la possibilità di effettuare sopralluogo in data 16 novembre 2019 alle ore 10,00. Alla data stabilita nessuno si è presentato. Ho chiesto pertanto la custodia giudiziaria, ed il custode opportunamente autorizzato dal Giudice, mi ha consentito il sopralluogo interno all'immobile in data 28 dicembre 2019 alle ore 11,00. Dopo aver chiesto rinvio di trenta giorni, il rapporto di valutazione è stato consegnato il 05.01.2020.

Le operazioni di stima sono iniziate in data 16 novembre 2018 alle ore 10,00 per un primo sopralluogo solo esterno dell'immobile situato in comune di Concesio all'interno del complesso Santa Gaia e Santa Giulia via Euplo Natali 12,14,16 scala F. In data 27 novembre 2019 mi sono poi recata all'Ufficio Anagrafe per estrarre copia del certificato di Residenza della famiglia che occupa l'immobile. Sempre il 27 novembre, dopo aver depositato domanda di accesso agli atti, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Concesio per estrarre copia dei titoli abilitativi e dell'abitabilità. Ho acquisito inoltre: copia schede e visure catastali aggiornate; copia del titolo di proprietà mediante istanza al Notaio Leonardo Cuscito. Ho infine appurato, che l'immobile è regolarmente locato al Sig. "omissis". **Il contratto scade il 31 luglio 2022.** L'inquilino non ha pagato le spese condominiali di sua competenza in attesa di capire la sua posizione anche in relazione alla cauzione versata all'esecutato. Si è dichiarato disponibile a lasciare libero l'immobile prima della scadenza saldando le spese condominiali di sua competenza.

L'amministratore condominiale, lo Studio _____ con sede in _____ mi ha fornito copia del regolamento condominiale dell'immobile da lui amministrato riferendo che non sono in corso cause attive ovvero un pignoramento presso terzi nei confronti dell'esecutato, presso il Tribunale di Brescia RG

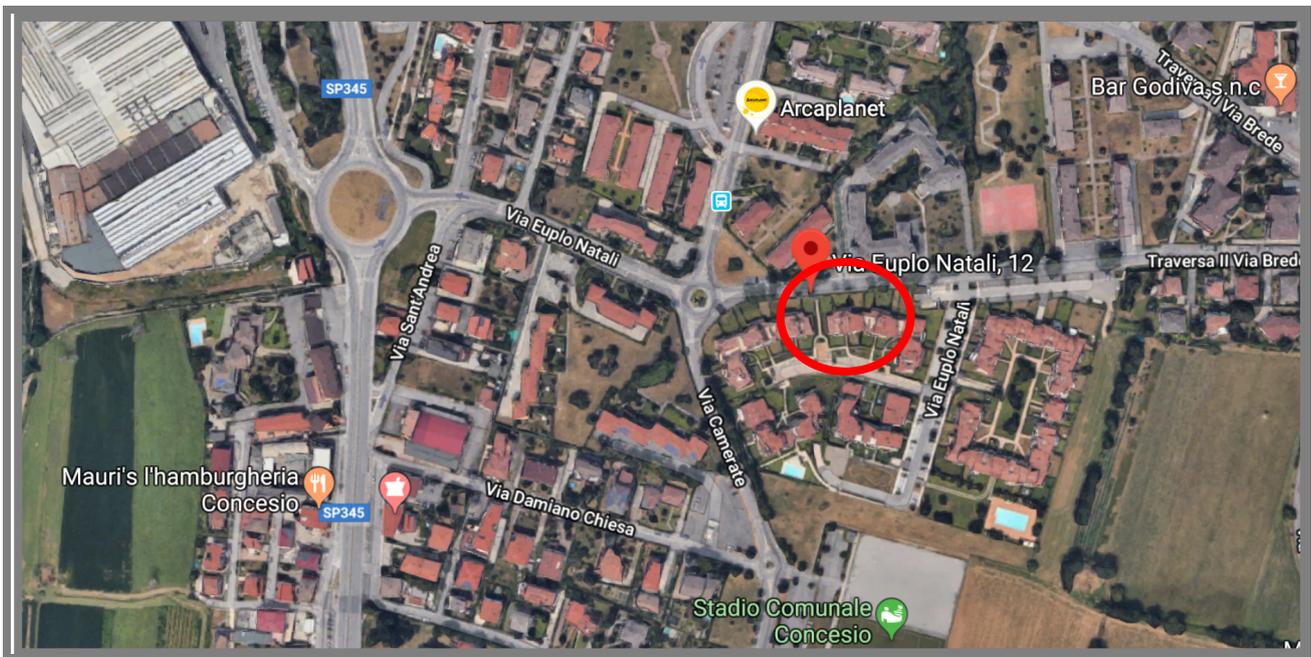


Inoltre l'ammontare delle spese condominiali a carico del sig. _____ ad oggi essendosi chiusa anche la gestione 2019 ammonta ad € 6.049,00. Le spese annue ammontano a circa € 1.400,00 (allegati consuntivo 2018 e riparto 2019). L'amministratore condominiale mi ha inoltre fornito copia del rinnovo del CPI.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il comune di Concesio Il Comune di Concesio è posto all'ingresso della Val Trompia, noto soprattutto per essere stato il paese natale di Papa Paolo VI. Ha una popolazione di 15.442 abitanti (dato Istat 01/01/2015).

Concesio è situato nella bassa Valle Trompia, ai piedi del Monte Spina, che ne delimita i confini a nord-est con il comune di Lumezzane, e del Monte Stella che lo separa, a ovest, dal comune di Gussago. Con una superficie di circa 19 km², confina a ovest, appunto, con Gussago, a settentrione con il territorio di Villa Carcina, a est, con il comune di Bovezzo, a sud con la periferia nord di Brescia, e con Collebeato. Come tutta la zona presenta un livello di sismicità basso. Il Mella è il fiume che scorre anche nel comune di Concesio.



ESTRATTO SATELLITARE

L'immobile oggetto di stima si trova in un edificio in zona residenziale del comune di Concesio. L'accesso pedonale avviene al numero 12 di via Euplo Natali. L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare si sviluppa su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e secondo). Il seminterrato è occupato da autorimesse e cantine con accesso carraio indipendente al numero 16 di via Euplo Natali. Le parti comuni denotano un ottimo livello di finitura e di manutenzione. L'accesso all'appartamento avviene attraversato un portoncino che affaccia sulla scala comune (scala F). Alla particella così individuata compete l'uso delle parti comuni, come evidenziato dall'elaborato planimetrico. L'interno dell'appartamento, in ottime condizioni manutentive, è caratterizzato dalla presenza di un soggiorno con affaccio su ampio balcone e da una cucina parzialmente aperta sul soggiorno. Un piccolo disimpegno conduce alla zona notte, composta da una camera

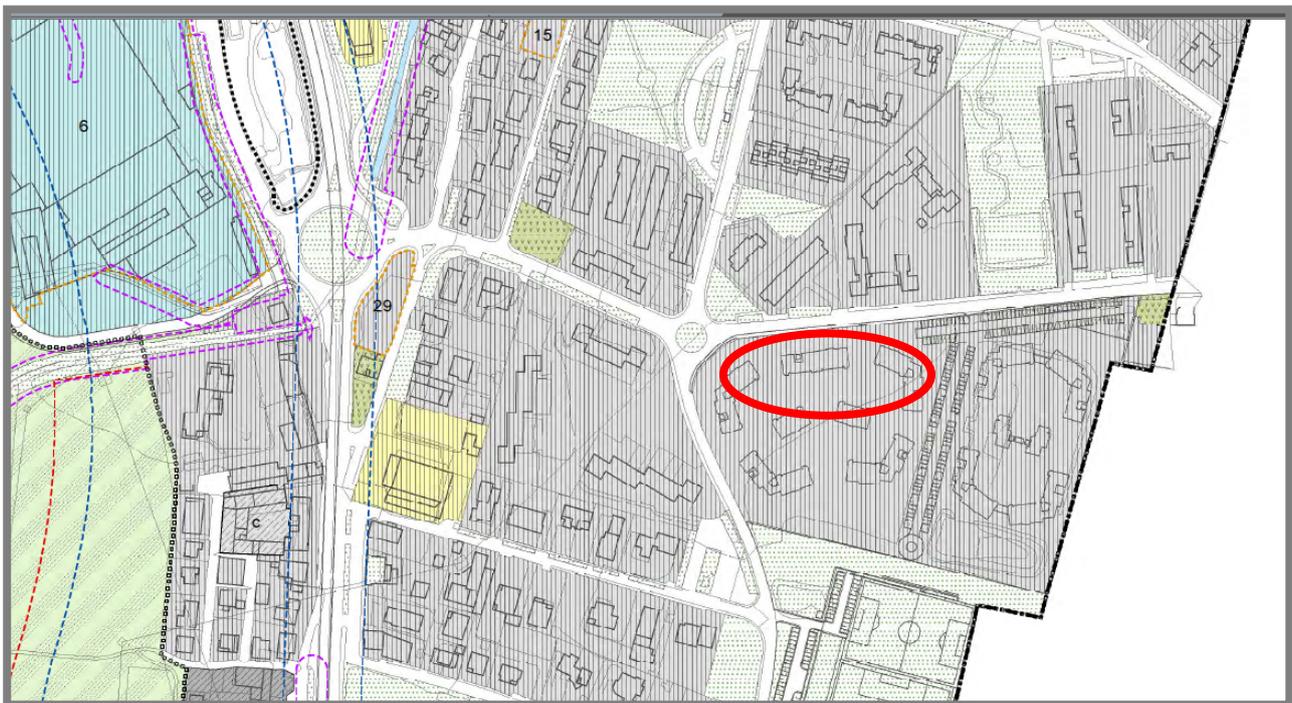


Il Comune ha effettuato il collaudo, approvato con delibera di Giunta n.118 del 02.07.2008, e sono state retrocesse le aree a strada ed a standard, come precisamente individuate dal piano particolareggiato. Il comune con lo stesso atto ha svincolato le polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione delle opere.

Situazione urbanistica

Il Comune di Concesio è dotato di Piano di Governo del Territorio pubblicato sul BURL n.36 del 06.08.2017. L'immobile oggetto della presente stima ricade in tessuto urbano consolidato ed in particolare in "ambito territoriale R1 a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" disciplinato dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In base alla normativa di piano sono assentibili solo le destinazioni d'uso residenziale con la possibilità di inserire un minimo mix funzionale di commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) terziario e direzionale, compreso l'artigianato di servizio. Il piano delle regole dettaglia le modalità di intervento.



IL SISTEMA RESIDENZIALE	
	(R1) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
	(R2) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione del NAF
	(R3) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
	(R4) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere
	(AR) Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana

ESTRATTO PGT E LEGENDA



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Fabiola Chiara Zanetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr.1382, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati in premessa.

2.2 Rispondenza catastale

Il fabbricato oggetto della presente stima è così censito al **catasto fabbricati** del comune di Concesio:

Foglio 36, particella 209, sub.122, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, rendita € 418,33 via Natali Euplo piano primo.

Foglio 36, particella 209, sub.49 cat. C/2, classe 8, cons. 8 mq, rendita € 9,30 via Natali Euplo piano interrato.

Foglio 36, particella 209, sub.76, cat. C/6, classe 2, cons. 20 mq, rendita € 72,30 via Natali Euplo piano interrato.

Gli immobili sopradescritti hanno diritto agli accessori comuni ovvero mappali 209 sub170, sub 176, sub180, sub181, sub 182, sub 184, sub 186 con diritto proporzionale alle parti comuni per legge e con obbligo di osservanza del regolamento condominiale opportunamente registrato e trascritto.

Data verifica catastale 21.10.2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Fabiola Chiara Zanetti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr.1382, 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 oggetto della presente esecuzione.

2.3 Verifica della titolarità

Il bene è pervenuto a "*omissis*" nato a "*omissis*" come segue:

trascrizione in data 05.01.2017 al n.609/370 relativa a relativa ad atto di compravendita del 21/12/2016 n.4260/2616 di rep. Notaio Leonardo Cuscito, con il quale il signor "*omissis*" è divenuto titolare della piena proprietà dell'immobile nel comune di Concesio come sopra identificato. Per i dettagli si rimanda al



certificato notarile agli atti. **Per quanto attiene l'occupazione dell'immobile ho verificato che lo stesso risulta occupato con regolare contratto di locazione in prima scadenza il 31.07.2022 dal "omissis"** (allegato certificato di residenza).

3. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'immobile oggetto di stima risulta gravato dai seguenti vincoli che resteranno a carico di un futuro acquirente:

- Vincoli previsti della convenzione urbanistica stipulata in primo marzo 2005 n.23226/6672 di repertorio notaio Fabrizio Santosuosso tra il comune di Concesio e la società S.P.A.
- vincoli previsti dal vigente PGT per gli ambiti "ambito territoriale R1 a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato" disciplinato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- vincoli ed obblighi di natura condominiale; si ha infatti evidenza che l'immobile sia soggetto al rispetto del regolamento condominiale. Tale presenza obbliga il futuro acquirente per se e per i propri aventi causa all'osservazione delle norme di legge in materia di regolamento condominiale.

1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

In riferimento all'immobile oggetto della presente risultano le seguenti Iscrizioni o trascrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 05/01/2017 al n.610/105 di Euro 119.000,00 (somma iscritta Euro 238.000,00), in forza di atto di mutuo trentennale a rogito LEONARDO CUSCITO di Brescia in data 21/12/2016 rep.28672/4179 regolarmente registrato a favore di

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 26/03/2019 al n.13527/2158 di Euro 2.025,00 (somma iscritta Euro 2.561,00), in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Brescia in data 20/08/2018 n.3785 regolarmente registrato a favore di con sede in Concesio

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 22/07/2019 ai nn. 32934/20663 del Tribunale di Brescia a favore di con sede a sulla piena proprietà dell'immobile in argomento. Per i dettagli si rimanda al certificato notarile agli atti.

Atto di intervento alla procedura esecutiva depositato in data 18.11.2019 per soddisfare crediti pari ad euro 2.911,63 a favore a favore di con sede in sulla piena proprietà dell'immobile in argomento.



Atto di intervento alla procedura esecutiva depositato in data 04.12.2019 per soddisfare crediti pari ad euro 31.444,42 a favore di di [] con sede a [] sulla piena proprietà dell'immobile in argomento in via chirografaria e senza titolo.

Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dall'analisi del mercato immobiliare del comune di Concesio. Si è tenuto inoltre conto dello stato di conservazione dell'immobile e di quanto previsto dal Codice della Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e delle Linee Guida ABI. Di seguito tabella di comparazione valori di mercato per immobili a destinazione residenziale nel Comune di Concesio e zone limitrofe. Si precisa che il coefficiente di aggiustamento esprime in percentuale rispetto ai valori unitari dei comparabili la situazione in cui si trova l'immobile e prende in considerazione elementi quali ubicazione, conservazione, vetustà, taglio e tipologia.

Fonte	Stato	VAL.MIN (€/MQ)	VAL.MAS (€/MQ)	VAL. MEDIO (€/MQ)	COEFF. AGG.	VAL.MIN. CORRETTO (€/MQ)	VAL.MAS. CORRETTO (€/MQ)	VAL. MEDIO CORRETTO (€/MQ)
OMI	normale	1.900	2.450	2.175		1.900	2.450	2.175
LISTINO CAMCOM BS	recente	1.820	2.160	1.990		1.820	2.160	1.990
AGENZIA IMM.	similare			2.200				2.200
VALORI MASSIMI DI MERCATO(€/MQ)						2.305		
VALORE MINIMO DI MERCATO(€/MQ)						1.860		
VALORI DI MERCATO UTILIZZATO (€/MQ)						2.121		

*il coefficiente di aggiustamento è inserito in ragione delle caratteristiche di vetustà e conservazione dell'immobile

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima **il valore unitario di 2.120,00 €/mq (duemilaceventi/00 €/mq).**

Ho inoltre verificato l'esistenza della polizza decennale postuma così come prevista dall'art. 4 D.Lgs 122/05 e puntualmente citata in atto anche se la stessa ad oggi risulta scaduta.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ) COMPLESSIVA	VALORE UNITARIO(€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
T	Abitazione.	83,76	2.120,00	177.571,20
VALORE COMMERCIALE PIENA PROPRIETA'				€ 177.571,20
A DEDURRE SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE				€ 2.911,63
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO				€ 174.659,57

Pertanto il valore commerciale dell'immobile pignorato, decurtate le spese condominiali è pari ad **€ 174.659,57 (diconsi centosettantaquattromilaseicentociquantanove euro /57).**

Riepilogo dei valori di stima



LOTTO UNICO

Il fabbricato oggetto della presente stima è così censito al **catasto fabbricati** del comune di Concesio:
Foglio 36, particella 209, sub.122, cat. A/2, classe 6, cons. 4,5 vani, rendita € 418,33 via Natali Euplo piano primo.

Foglio 36, particella 209, sub.49 cat. C/2, classe 8, cons. 8 mq, rendita € 9,30 via Natali Euplo piano interrato.

Foglio 36, particella 209, sub.76, cat. C/6, classe 2, cons. 20 mq, rendita € 72,30 via Natali Euplo piano interrato.

Gli immobili sopradescritti hanno diritto agli accessori comuni ovvero mappali 209 sub170, sub 176, sub180, sub181, sub 182, sub 184, sub 186 con diritto proporzionale alle parti comuni per legge e con obbligo di osservanza del regolamento condominiale opportunamente registrato e trascritto.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato *pari ad* **€ 174.659,57 (diconsi centosettantaquattromilaseicentociquantanove euro/57).**

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Fabiola Chiara Zanetti esperta incaricata dal Tribunale, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr.1382 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 alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' 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: 05.01.2020

Timbro e firma _____



2. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Atto di provenienza
3. Convenzione Urbanistica completa di certificato di collaudo
4. Titolo autorizzativo (completo di elaborati grafici)
5. Abitabilità
6. Estratto mappa catastale
7. Elaborato planimetrico - schede catastali
8. Visure catastali
9. Norme tecniche di attuazione Piano delle regole del PGT (ART.26)
10. Nomina custode
11. Certificato residenza occupante
12. Contratto locazione -ACE (scaduto)- rinnovo CPI
13. Regolamento condominiale- consuntivo 2018/ riparto 2019
14. Intervento condominio
15. Comparabili

