

FRANCO TIBERTI

Ingegnere

25040 Berzo Demo – Via Nazionale 11/c – tel 0364-61896 - fax. 0364-61896

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Frutta di Sa.Lu.Jo. s.r.l.
/ Omissis
(Proc. n. 524 / 2018 Es. Imm.)*

Preg. mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Simonetta Bruno

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'ESPERTO NOMINATO
(dott. ing. Franco Tiberti)

DATA: 10-01-2019



**Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da Frutta di Sa.Lu.Jo.s.r.l. /
Omissis (Proc. n. 524 / 2018 Es. Imm.)**

Preg. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Tiberti, con Studio in Berzo Demo (BS) in Via Nazionale n. 11/c, residente a Berzo Demo (BS) in Via della Torre n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1518 dal marzo 1982, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia al n. 350, veniva nominato, con Decreto del 17-09-2018, esperto nella procedura in titolo per la stima degli immobili oggetto di pignoramento, con l'invito a comparire all'udienza del 06-11-2018 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, il cui mandato consisteva nel rispondere ai seguenti quesiti:

“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*
- 5) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

L'esperto prima di ogni attività controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

2) Risposta ai quesiti

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in:

- verifica dei certificati agli atti;
- accesso all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, per reperimento visura storica ventennale e schede catastali e planimetrie. Estremi richiesta: lettera del 06-11-2018;
- accesso agli Uffici Tecnici Comunali, Uff. Urbanistica, per accertamento regolarità edilizia e reperimento documentazione disponibile. Estremi richiesta: Comune di Bienno con posta elettronica certificata del 07-07-2018 - Protocollata dal Comune in data 08-11-2018 al n. 0009528/2018;
- accesso ai luoghi, rilievi e riprese fotografiche. Sopralluogo del 06-12-2018 in Comune di Bienno, previa comunicazione notificata ai Signori OMISSIS in data 21-11-2018 tramite lettera raccomandata a. r.;
- elaborazione della perizia, deposito e trasmissione di copia alle parti.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.
-

1) Beni immobili oggetto di pignoramento

La presente relazione peritale, ha per oggetto la stima dei seguenti beni immobili oggetto di pignoramento:



Comune di BIENNO

Catasto Fabbricati di Bienno (quota 1/1) :

- **Foglio 6 - particella 1225 sub 10** (cat. A/2); cl. 2, piano 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 173,27, Via Consorzio delle Isole; (ora Via Isola)
- **Foglio 6 - particella 1225 sub 15** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 22 m², rendita € 35,22, Via Consorzio delle Isole; (ora Via Isola)
- **Foglio 6 - particella 1225 sub 16** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 22 m², rendita € 35,22, Via Consorzio delle Isole; (ora Via Isola)
- **Foglio 6 - particella 1225 sub 32** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 20 m², rendita € 32,02, Via Consorzio delle Isole; (ora Via Isola)

4) Provenienza

- I beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati di cui ai mapp.li 1225 sub 10, 1225 sub 15, 1225 sub 16, 1225 sub 32 fg. 6, risultano essere in piena ed esclusiva proprietà degli esecutati OMISSIS per la quota di ½ ciascuno e quindi la quota intera di 1/1, con la quota di comproprietà degli enti comuni, alla stessa pervenuti in forza dei seguenti titoli:
- Atto di compravendita in data 23/01/1985 ai nn.ri 14004 / 6501 di repertorio Notaio Eligio Conti, registrato a Brescia il 05/02/1985 al nn.ro 1702, trascritto a Breno il 08/02/1985 ai n.ri 518 / 451 di form.;
- Scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Passari in data 27/04/1990 ai nn.ri 65727 / 11652 di repertorio, registrata a Brescia a Breno il 14/07/1990 al n.ro 510 mod. 2V, ivi trascritto il 28/05/1990 ai n.ri 2560 / 2168 di form.

5) Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della Procedura

5.1) ISCRIZIONI:

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:



- IPOTECHE VOLONTARIE iscritte a BRENO a favore della " BANCA DI VALLE CAMONICA S.P.A., con sede a Breno (Bs), codice fiscale 00283770170 (ora U.B.I. BANCA S.P.A.):
- IPOTECA dell'importo di lire 200.000.000 milioni (pari a 103.291. 38 Euro) iscritta il 19 aprile 2001 ai nn.ri 2120 / 255 di form. per atto a rogito del Notaio Alberto Broli in data 11 aprile 2001 ai nn.ri 60255 / 18986 di repertorio;
- IPOTECA dell'importo di lire 200.000.000 milioni (pari a 103.291. 38 Euro) iscritta il 21 marzo 2006 ai nn.ri 2377/ 329 di form. per atto a rogito del Notaio L. R. D'Agostino in data 09 marzo 2006 ai nn.ri 10543 / 1392 di repertorio.

5.2) TRASCRIZIONI:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.

6) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA , DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare originario in cui sono inserite le u.i. oggetto di pignoramento è stato costruito presumibilmente anteriormente al 1° settembre 1967. Lo stesso è stato completamente ristrutturato nell'anno 1979 e non risultano incidervi vincoli di natura storica o ambientale.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Bienno sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia del 21 febbraio 1979 protocollo n. 4594 (ristrutturazione dell'immobile in località Isola)
- Concessione gratuita per Opere Edilizie del 10 marzo 1987 protocollo n. 717 - Registro Costruzioni n. 33/87 (esecuzione di sovrizzo di n° due autorimesse loc. Isola)

7) **CONTRATTI DI LOCAZIONE:** come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Brescia - UFFICIO territoriale di Breno in data 21-11-2018, non risultano registrati a nome



dell'esecutato contratti di locazione per gli immobili siti in Comune di Bienno (BS).

8) AZZONAMENTO

Dal punto di vista urbanistico, tutto il complesso immobiliare in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si trova in zona classificata secondo il vigente P.G.T. in Zona ad ambito residenziale B3 ” Sono ambiti posti a corona dell'abitato e pedemontani caratterizzati prevalentemente da edilizia uni-bifamiliare e da verde pregiato. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione. L'immobile in oggetto è situato in un piccolo borgo di Bienno, in zona tranquilla e periferica, abbastanza distante dal centro storico e comunque inserito in tessuto urbanistico che si presenta organico e dotato delle principali infrastrutture e completamente servito dalle opere di urbanizzazione.

9) CARATTERISTICHE GENERALI DI TUTTO L'IMMOBILE COSTITUENTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite in un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica a forma poligonale con accesso da via Isola. Il complesso è formato da 13 unità immobiliari adibite a residenza e da u.i. adibite ad autorimesse e magazzini.

L'accesso alle u.i. oggetto di pignoramento avviene da Via Isola, quindi attraverso corte comune ad altre u.i.

La struttura portante è prevalentemente costituita da fondazioni continue in c.a., murature perimetrali e di spina in pietrame, solai con travature in cemento armato vibrato a doppi tavelloni (tipo “ Varese), scale e balconi in c.a. e tetto di copertura con orditura in legno.

Il complesso immobiliare, comprensivo di tutte le unità oggetto di pignoramento, è caratterizzato da tipologia di materiali e finiture nel complesso scadenti.



Lotto A – In Comune di BIENNO (Bs)
Appartamento al piano secondo - via Isola
Proprietà per la quota di 1/1

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'atto di pignoramento immobiliare del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.

Catasto Fabbricati di Bienno (quota 1/1) :

- **Foglio 6 - particella 1225 sub 10** (cat. A/2); cl. 2, piano 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 173,27, Via Isola n. 4;
Piu' precisamente: appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo, con parti annesse e utilità comuni ad altre unità immobiliari.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto di pignoramento, è inserito in un complesso edilizio di tipo residenziale, composto da più unità immobiliari ed è situato al primo secondo.

Allo stato del sopralluogo il fabbricato appare ultimato in ogni sua parte.

L'Unità immobiliare oggetto di pignoramento, è composta da:

- Appartamento al piano secondo: composto da soggiorno-cucina, una camera, bagno, disimpegno, ripostigli e balcone sul fronte sud-ovest;

Vi si accede da Via Isola, attraverso corte comune ad altre u.i. e quindi da scala interna sempre comune ad altre u.i.

Si allegano le schede catastali

2.1) Coerenze: come risulta da scheda catastale. vista libera sui tre fronti nord-est e sud-ovest, a nord con vano scale e altra u.i. e a sud altra u.i. e come di fatto.



2.2.) Componenti edilizie specifiche ed impianti dell'appartamento al piano primo

- portone di accesso dall'ingresso principale al piano terra: porta non blindata in legno con specchiature e grata metallica;
 - portoncino d'ingresso al piano secondo all'u.i. in oggetto: in legno e porta blindata;
 - porte interne: cieche in legno in stato scadente;
 - muri perimetrali: strutture in laterizio intonacati al rustico;
 - presenza di porzioni di distacco di intonaco esterno;
 - pavimenti interno u.i.: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
 - pavimento del balcone: in piastrelle di gres;
 - ringhiere del balcone e terrazza: in ferro;
 - vano scale interno: in cemento armato e rivestimento in granito sia pedate che alzate;
 - serramenti esterni: in PVC con vetri isolanti e oscuramenti a griglia,
 - facciate esterne : con intonaco rustico graffiato semicivile tinteggiato;
 - pavimentazione camminamento zona entrata all'u.i.: in pietra irregolare a mosaico;
 - gronde e pluviali: in lamiera;
 - non riscontrato agli atti il certificato di conformità secondo D.M. 37/2008 ;
 - impianto elettrico: non riscontrato agli atti il certificato di conformità secondo D.M. n. 37/2008 ;
 - impianto di riscaldamento: autonomo e radiatori in alluminio;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto telefonico: non presente
 - gas metano con allacciamento alla rete Vallecamonica Servizi;
 - tetto di copertura del complesso residenziale: a falde pendenti con orditura in legno;
- Altezza utile: piano secondo m 2,70;
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: nel complesso buone

2.3) Consistenza

mapp. n. 1225 sub 10 appartamento al piano secondo

La superficie complessiva commerciale ai fini della stima viene valutata secondo i seguenti criteri:

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo i seguenti criteri: al 100% l'abitazione e al 50% balcone.



Pertanto la superficie commerciale complessiva risulta essere :

per il mapp. 1225 sub 10 - fg 6 : **m² 120,00**

3) VINCOLI INCIDENTI SULLA DISPONIBILITA', POSSESSO E DETENZIONE DEL BENE

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dall'esecutato.

3.1. Contratti di locazione: *come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Brescia - UFFICIO territoriale di Breno in data 21-11-2018, non risultano registrati a nome dell'esecutato contratti di locazione per gli immobili siti in Comune di Bienno (BS).*

3.2) FORMALITA', VINCOLI , ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista del relativo certificato di abitabilità/ agibilità. Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva verificando il perché non è stato rilasciato e richiederlo.

3.3) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e catastale

3.3.1.) Conformità urbanistico - edilizia : non conforme

Si evidenzia una discordanza tra quanto approvato e quanto realizzato: la delimitazione fisica perimetrale dell'u.i. oggetto di pignoramento non è identificata nella fase progettuale e praticamente mancano muri delimitanti tale u.i.

La situazione potrà comunque essere regolarizzata ai sensi dell'Art. 1 Legge Regione Lombardia n. 31 del 2004, agendo nei tempi e nei modi contemplati dal medesimo. Costo stimato per oblazioni, oneri concessori, diritti di segreteria , spese tecniche e quanto necessario per la regolarizzazione € 2.000 circa, di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore.

3.3.2) Conformità catastale: conforme

3.3.3.) Certificazione energetica e di conformità degli impianti: *non presente*

4) VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1) Metodo 1: Stima sintetico-comparativa per confronto diretto



La stima sintetico-comparativa quindi si esplica attraverso una indagine conoscitiva dei mercati locali in cui è sito il bene e consente, attraverso l'analisi delle casistiche di compravendita l'esplicazione della seguente proporzione:

$$SV: Sp = Vx: px \quad Vx = (SV/Sp) px$$

dove :

SV = somma di recenti e normali valori di mercato di fabbricati simili presi a confronto; Sp = somma di parametri normali degli stessi fabbricati simili;

Vx = il più probabile valore normale di mercato del fabbricato oggetto di stima;

px = parametro normale del fabbricato oggetto di stima.

Premesso che il parametro normale usato nelle compravendite avvenute nel territorio per immobili di civile abitazione è il metro quadro ed avendo il C.T.U. assunto informazioni presso operatori e tecnici qualificati e grazie, anche, ai dati raccolti presso alcune agenzie immobiliari, è stato possibile conglobare una serie di informazioni utili in merito ad alcune trattative di compravendita. Gli immobili considerati presentano caratteristiche simili, per tipologia ed età, al cespite analizzato.

UNITA' IMMOBILIARE BIENNO	mq	Prezzo di vendita	Prezzo al mq
Appartamento A	130,00	€ 84.500	€ 650/mq
Appartamento B	150,00	€ 142.500	€ 950/mq
Appartamento C	72,00	€ 109.250	€ 750/mq
Appartamento D	135,00	€ 94.500	€ 700/mq

Il prezzo medio unitario di vendita è quindi : € **762,50**/ mq per cui

$$Vm = 762,50 \times 120 = \text{Euro } 91.500$$

4.2) Metodo 2 : Stima per capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Il metodo definito anche indiretto o analitico si prefigge di determinare il valore di mercato per capitalizzazione dei redditi secondo la sotto indicata formula: $V = R / r$

dove: R = Reddito annuo e r = tasso di capitalizzazione



Procedimento di stima analitica

CALCOLO DEL REDDITO ANNUO

Gli esiti di una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali hanno evidenziato una sufficiente entità del mercato locativo degli immobili, adibiti a civile abitazione simili a quelle oggetto della stima e ubicati nella zona. Il valore locativo effettivo individuato è stato individuato sulla base di un'indagine effettuata presso le principali agenzie della zona, e direttamente presso alcuni locatori di locali simili. Il canone mensile ordinario per l'immobile in questione risulta, quindi, pari ad euro 400,00 mensili; ne consegue che il reddito lordo annuo risulta $R1 = \text{Euro } 400 \times 12 = \text{Euro } 4.800,00$

CALCOLO DEL REDDITO NETTO

In base alle informazioni prese si è potuto stilare un resoconto sulle spese medie relative all'immobile:

- spese di manutenzione ordinaria :	3%
- aliquota di rischio per sfitti ed inesigibilità :	2 %
- aliquote per imposte e tasse	25%
	Totale spese : 30%

Il reddito annuo netto risulta quindi:

Reddito lordo – Spese totale: $\text{Euro } 4800 - 4800 \times 30\% = 4800 - 1440 = \text{Euro } 3.360$

Trattasi di immobile in condizioni mediocri per cui si ritiene corretto applicare un saggio di capitalizzazione pari al 3,50% ottenuto dalla media di tutti i fattori che influenzano il tasso di capitalizzazione

Valore di mercato: $\text{Euro } 3360 / 0,035 = \text{Euro } 96.000,00$

Valore al mq : $\text{Euro } 96.000 / 120 = 800,00 \text{ €/ mq}$

4.3. Riepilogo e sintesi delle metodologie di stima

Media dei valori desunti dai due metodi di stima applicati:

1. Stima sintetica comparativa: € 762,50 / mq
2. Stima per capitalizzazione dei redditi: € 800,00 / mq

Valore medio piu' probabile da applicare = $1562,50 / 2 = \text{€ } 781,25 / \text{mq}$

Prezzo di applicazione : € 780,00 / mq



Il prezzo di applicazione tiene conto anche di tutte le quote di comproprietà ed utilità comuni e beni comuni non censibili comuni ad altre u.i.

4.4) Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari operanti in zona;
- Osservatori immobiliari (O.M.I), considerato lo stato di conservazione delle unita';
- Listino valori immobili della Camera di Commercio industria e artigianato di Brescia;
- Osservatorio del mercato immobiliare agenzia delle entrate

4.5) Identificativo corpo : Appartamento al piano secondo, parti annesse e utilità comuni

LOTTO A:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE
Mapp. 1225 / 10 Fg 6	Appartamento piano secondo, parti annesse e utilità comuni	m² 120,00	€/m² 780,00	€ 93.600,00
PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO :INTERA PROPRIETÀ' A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA :				
<u>TOTALE STIMA CON ARROTONDAMENTO (A)</u>				€ 93.600,00

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE	MEDIO-BASSO
<u>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI</u> <u>DIVENDITA FORZATA: CON ARROTONDAMENTO - 20%</u>	€ <u>75.000,00</u>



Lotto B – In Comune di BIENNO (Bs)

Box Autorimessa al piano terra - Via Isola

Proprietà per la quota di 1/1

L'atto di pignoramento immobiliare del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.

Catasto Fabbricati di Bienno (quota 1/1) :

- **Foglio 6 - particella 1225 sub 15** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 22 m², rendita € 35,22, Via Isola;

Piu' precisamente: box ricovero autoveicoli ubicato al piano terra.

2) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare adibita a box ricovero autoveicoli al piano terra.

Vi si accede da Via Isola e da corte comune ad altre u.i..

Si allegano le schede catastali.

2.1) Coerenze : come risulta da scheda catastale. A nord, sud e ovest corte comune ad altre u.i., a est sub. 16.

2.2) Componenti edilizie specifiche ed impianti

- serranda: in metallo a ribalta che interessa anche il sub. 16
- muri perimetrali: in calcestruzzo a vista con intonaco rustico;
- pavimento: in piastrelle di ceramica e porzione in zona di accesso in battuto di cemento;
- presenza di zone umide e ed efflorescenze di muffa su pareti contro terra;

Altezza utile : m 3,15;

Condizioni : nel complesso buone

3) Consistenza: mapp. n. 1225 sub 15 piano terra

La superficie complessiva commerciale ai fini della stima viene valutata secondo i seguenti criteri: - al 100% quella dell'unità immobiliare



Pertanto la superficie commerciale complessiva risulta essere :

- per il mapp. 1225 sub 15 - fg. 6 : **m² 22,00**

3.1) VINCOLI INCIDENTI SULLA DISPONIBILITA', POSSESSO E DETENZIONE DEL BENE

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dall'esecutato

3.2) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e catastale

3.2.1) Conformità urbanistico - edilizia : conforme

Il mapp. sub 15 è accorpato al sub. 16 che costituisce di fatto una sola unità immobiliare adibita ad autorimessa, regolarmente autorizzato con Concessione gratuita per Opere Edilizie del 10 marzo 1987 protocollo n. 717 - Registro Costruzioni n. 33/87 (esecuzione di sovrizzo e accorpamento di n° due autorimesse loc. Isola).

3.2.2) Conformità catastale: non conforme

Non sussiste corrispondenza tra quanto realizzato e quanto è riportato sulle schede catastali per le seguenti motivazioni:

Dalle planimetrie catastali si riscontra che due sono le schede catastali che identificano in modo ben distinto due u.i adibite ad autorimesse (il sub. 15 e sub 16 confinanti tra di loro). Di fatto però le due u.i. sono state fuse ed accorpate in un'unica u.i. sempre adibita ad autorimessa. Occorre la pratica di fusione e accorpamento delle due u.i. sub 15 e sub 16 in un'unica scheda.

Necessita di aggiornamento con tipo mappale, elaborato planimetrico e mod. DOCFA.
Costo stimato per spese tecniche € 2.000,00 , di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore

3.2.2) Contratti di locazione: *come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Brescia - UFFICIO territoriale di Breno in data 21-11-2018, non risultano registrati a nome dell'esecutato contratti di locazione per gli immobili siti in Comune di Bienno (BS).*

4) VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1) Ipotesi e criteri di stima .



La valutazione, si esegue con il metodo sintetico comparativo , tenendo conto dei valori medi di mercato praticati in luogo e di recente per i fabbricati e terreni simili , e dopo aver accertato tutti i parametri essenziali per la stima quali stato dell'immobile, posizione, accessi , comodi e scomodi, zone attrezzate esterne, vedute , possibilità edificatorie e computando anche il valore del terreno sul quale grava l'immobile e pertinenze annesse e comuni .

Pertanto, per l'immobile in questione, si ritiene equa una valutazione di € 750,00 / m² , comprensiva delle rispettive pertinenzialità e dei diritti alle unità comuni.

4.2) Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari operanti in zona;
- Osservatori immobiliari (O.M.I), considerato lo stato di conservazione delle unita'.
- Listino valori immobili della Camera di Commercio industria e artigianato di Brescia

4.3) Identificativo corpo : Unità immobiliare ad uso box ricovero autoveicoli al piano terra e parti annesse

LOTTO B:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Mapp. 1225 / 15 Fg 6	Box piano terra e utilità comuni	m ² 22,00	€m ² 750,00	€ 16.500,00
PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : INTERA PROPRIETÀ , A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA :				
<u>TOTALE STIMA (B)</u>				€ 16.500,00

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE	MEDIO-BASSO
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA: CON ARROTONDAMENTO - 20%	€ 13.000,00



Lotto C – In Comune di BIENNO (Bs)

Box Autorimessa al piano terra - Via Isola

Proprietà per la quota di 1/1

L'atto di pignoramento immobiliare del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.

Catasto Fabbricati di Bienno (quota 1/1) :

- **Foglio 6 - particella 1225 sub 16** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 22 m², rendita € 35,22, Via Isola;

Piu' precisamente: box ricovero autoveicoli ubicato al piano terra.

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare adibita a box ricovero autoveicoli al piano terra.

Vi si accede da Via Isola e da corte comune ad altre u.i..

Si allegano le schede catastali.

2.1) Coerenze : come risulta da scheda catastale. A nord e sud corte comune ad altre u.i., a est altra u.i., a ovest sub 15.

2.2) Componenti edilizie specifiche ed impianti

- serranda: in metallo a ribalta che interessa anche il sub. 15
- muri perimetrali: in calcestruzzo a vista con intonaco rustico;
- pavimento: in piastrelle di ceramica e porzione in zona di accesso in battuto di cemento;
- presenza di zone umide e ed efflorescenze di muffa su pareti contro terra;

Altezza utile : m 3,15;

Condizioni : nel complesso buone

3) Consistenza: mapp. n. 1225 sub 16 piano terra

La superficie complessiva commerciale ai fini della stima viene valutata secondo i seguenti criteri: - al 100% quella dell'unità immobiliare

Pertanto la superficie commerciale complessiva risulta essere :



- per il mapp. 1225 sub 16 - fg.6 : m² 22,00

3.1) VINCOLI INCIDENTI SULLA DISPONIBILITA', POSSESSO E DETENZIONE DEL BENE

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dall'esecutato

3.2) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e catastale

3.2.1) Conformità urbanistico - edilizia : conforme

Il mapp. sub 16 è accorpato al sub. 15 che costituisce di fatto una sola unità immobiliare adibita ad autorimessa, regolarmente autorizzato con Concessione gratuita per Opere Edilizie del 10 marzo 1987 protocollo n. 717 - Registro Costruzioni n. 33/87 (esecuzione di sovrizzo e accorpamento di n° due autorimesse loc. Isola).

3.2.2) Conformità catastale: non conforme

Non sussiste corrispondenza tra quanto realizzato e quanto è riportato sulle schede catastali per le seguenti motivazioni:

Dalle planimetrie catastali si riscontra che due sono le schede catastali che identificano in modo ben distinto due u.i adibite ad autorimesse (il sub. 15 e sub 16 confinanti tra di loro). Di fatto però le due u.i. sono state fuse ed accorpate in un'unica u.i. sempre adibita ad autorimessa. Occorre la pratica di fusione e accorpamento delle due u.i. sub 15 e sub 16 in un'unica scheda.

Necessita di aggiornamento con tipo mappale, elaborato planimetrico e mod. DOCFA. Costo stimato per spese tecniche € 2.000,00 , di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore

3.2.2) Contratti di locazione: *come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Brescia - UFFICIO territoriale di Breno in data 21-11-2018, non risultano registrati a nome dell'esecutato contratti di locazione per gli immobili siti in Comune di Bienno (BS).*

4) VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.3) Ipotesi e criteri di stima .



La valutazione, si esegue con il metodo sintetico comparativo , tenendo conto dei valori medi di mercato praticati in luogo e di recente per i fabbricati e terreni simili , e dopo aver accertato tutti i parametri essenziali per la stima quali stato dell'immobile, posizione, accessi , comodi e scomodi, zone attrezzate esterne, vedute , possibilità edificatorie e computando anche il valore del terreno sul quale grava l'immobile e pertinenze annesse e comuni .

Pertanto, per l'immobile in questione, si ritiene equa una valutazione di € 750,00 / m² , comprensiva delle rispettive pertinenzialità e dei diritti alle unità comuni.

4.4) Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari operanti in zona;
- Osservatori immobiliari (O.M.I), considerato lo stato di conservazione delle unita'.
- Listino valori immobili della Camera di Commercio industria e artigianato di Brescia

4.3) Identificativo corpo : Unità immobiliare ad uso box ricovero autoveicoli al piano terra e parti annesse

LOTTO B:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Mapp. 1225 / 16 Fg 6	Box piano terra e utilità comuni	m ² 22,00	€m ² 750,00	€ 16.500,00
PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : INTERA PROPRIETÀ , A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA :				
<u>TOTALE STIMA (B)</u>				€ 16.500,00

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE	MEDIO-BASSO
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA: CON ARROTONDAMENTO - 20%	€ 13.000,00



Lotto D – In Comune di BIENNO (Bs)

Box Autorimessa al piano terra - Via Isola

Proprietà per la quota di 1/1

L'atto di pignoramento immobiliare del 27 giugno 2018 ai n.ri 3855/2933, trascritto contro il predetti cointestatari OMISSIS, ed a favore di FRUTTA DI SA.LU.JO SRL con sede in Berzo Inferiore cod. fisc. 03522050982, colpisce gli immobili siti nel Comune di Bienno e precisamente i mapp.li 1225 sub 10 fg.6, 1225 sub 15 fg. 6, 1225 sub 16 fg 6, 1225 sub 32 fg. 6 per la quota intera.

Catasto Fabbricati di Bienno (quota 1/1) :

- **Foglio 6 - particella 1225 sub 32** (cat. C/6); cl. 2, piano T, consistenza 20 m², rendita € 32,02, Via Isola;

Piu' precisamente: box ricovero autoveicoli ubicato al piano terra.

4) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare adibita a box ricovero autoveicoli al piano terra.

Vi si accede da Via Isola e da corte comune ad altre u.i..

Si allegano le schede catastali.

2.1) Coerenze : come risulta da scheda catastale. A nord, sud e ovest corte comune ad altre u.i., a est altra u.i..

2.2) Componenti edilizie specifiche ed impianti

- serranda: in metallo a ribalta in precario stato di conservazione
- muri perimetrali: in calcestruzzo a vista;
- pavimento: in pbattuto di cemento

Altezza utile : m 3,15;

Condizioni : mediocri

3) Consistenza: mapp. n. 1225 sub 32 piano terra

La superficie complessiva commerciale ai fini della stima viene valutata secondo i seguenti criteri: - al 100% quella dell'unità immobiliare

Pertanto la superficie commerciale complessiva risulta essere :

- per il mapp. 1225 sub 32 - fg. 6 : **m² 32,00**



3.1) VINCOLI INCIDENTI SULLA DISPONIBILITA', POSSESSO E DETENZIONE DEL BENE

Nel corso del sopralluogo, l'immobile è risultato essere occupato dall'esecutato

3.2) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e catastale

3.2.1) Conformità urbanistico - edilizia : non conforme

Si evidenzia una discordanza tra quanto approvato e quanto realizzato: la superficie coperta dell'u.i. oggetto di pignoramento, rilevata allo stato del sopralluogo, risulta maggiore rispetto a quella autorizzata con un incremento di circa 12 mq.

La situazione potrà comunque essere regolarizzata ai sensi dell'Art. 1 Legge Regione Lombardia n. 31 del 2004, agendo nei tempi e nei modi contemplati dal medesimo. Costo stimato per oblazioni, oneri concessori, diritti di segreteria, spese tecniche e quanto necessario per la regolarizzazione € 3.000 circa, di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore.

3.2.2) Conformità catastale: non conforme

Non sussiste corrispondenza tra quanto realizzato e quanto è riportato sulle schede catastali per le seguenti motivazioni non per forma ma per incremento della superficie coperta. (aumento circa 12 mq)

Necessita di aggiornamento con tipo mappale, elaborato planimetrico e mod. DOCFA. Costo stimato per spese tecniche € 2.000,00, di cui si tiene conto nella successiva attribuzione del valore

3.2.2) Contratti di locazione: *come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Brescia - UFFICIO territoriale di Breno in data 21-11-2018, non risultano registrati a nome dell'esecutato contratti di locazione per gli immobili siti in Comune di Bienno (BS).*

4) VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.5) Ipotesi e criteri di stima .

La valutazione, si esegue con il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei valori medi di mercato praticati in luogo e di recente per i fabbricati e terreni simili, e dopo aver accertato tutti i parametri essenziali per la stima quali stato



dell'immobile, posizione, accessi , comodi e scomodi, zone attrezzate esterne, vedute , possibilità edificatorie e computando anche il valore del terreno sul quale grava l'immobile e pertinenze annesse e comuni .

Pertanto, per l'immobile in questione, si ritiene equa una valutazione di € 650,00 / m², comprensiva delle rispettive pertinenzialità e dei diritti alle unità comuni.

4.6) Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari operanti in zona;
- Osservatori immobiliari (O.M.I), considerato lo stato di conservazione delle unita'.
- Listino valori immobili della Camera di Commercio industria e artigianato di Brescia

4.3) Identificativo corpo : Unità immobiliare ad uso box ricovero autoveicoli al piano terra e parti annesse

LOTTO D:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Mapp. 1225 / 32 Fg 6	Box piano terra e utilità comuni	m ² 32,00	€/m ² 650,00	€ 20.800,00
PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : INTERA PROPRIETÀ , A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA :				
<u>TOTALE STIMA (B)</u>				€ 20.800,00

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE	MEDIO-BASSO
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA: CON ARROTONDAMENTO - 20%	€ 17.000,00

Il consulente nominato
(Dott. ing. Franco Tiberti)



**** FOGLIO RIEPILOGATIVO PER LA SUDDIVISIONE DEI LOTTI ****

LOTTI	INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	CAT	VALORI	VALORE
<u>LOTTO</u> 1	<u>BIENNO</u> VIA ISOLA	<u>FG 6</u> <u>MAP. 1225 sub 10</u>	<u>A/2</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u> 93.600	<u>VALORE DI REALIZZO</u> 75.000
<u>LOTTO</u> 2	<u>BIENNO</u> VIA ISOLA	<u>FG 6</u> <u>MAP. 1225 sub 15</u>	<u>C/6</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u> 16.500	<u>VALORE DI REALIZZO</u> 13.000
<u>LOTTO</u> 3	<u>BIENNO</u> VIA ISOLA	<u>FG 6</u> <u>MAP. 1225 sub 16</u>	<u>C/6</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u> 16.500	<u>VALORE DI REALIZZO</u> 13.000
<u>LOTTO</u> 4	<u>BIENNO</u> VIA ISOLA	<u>FG 6</u> <u>MAP. 1225 sub 32</u>	<u>C/6</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u> 20.800	<u>VALORE DI REALIZZO</u> 17.000

Si ritiene espletato il mandato

L'ESPERTO NOMINATO
(*dott. ing. Franco Tiberti*)

Berzo Demo, 10-01-2019



SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE E NE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE:

- **VISURA CATASTALE IMMOBILI AL CATASTO FABBRICATI ;**
- **VISURA CATASTALE STORICA VENTENNALE IMMOBILI AL CATASTO FABBRICATI ;**
- **COPIA SCHEDE CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ;**
- **ESTRATTO MAPPA E P.G.T VIGENTE;**
- **COPIA CONCESSIONI EDILIZIE;**
- **COPIA CERTIFICAZIONE AGENZIA ENTRATE PER CONTRATTI DI LOCAZIONE;**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, COMPOSTA DA N. 18 FOTOGRAFIE DIDASCALICHE**

