

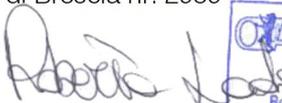
# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 330 / 2019

Giudice delegato: G.O.T. Dott.ssa Ilaria Zaccara

### Anagrafica

Creditore Procedente	<b>Aragon NPL 2018 s.r.l.</b> Via Piemonte n.38 Roma p.iva 06374460969
Rappresentato dall'avvocato	<b>Avv. Raffaella Greco</b> Via Dell'Unione Europea n. 6A6B- San Donato Milanese (MI) Tel. 02 49531350 – fax 02 49531351 PEC: <a href="mailto:avvraffaellagreco@pec.giuffre.it">avvraffaellagreco@pec.giuffre.it</a> GRCRFL68M43D086B
Procura speciale	<b>CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.</b> Via dell'Unione Europea numero 6A-6B, San Donato Milanese C.F. 06374460969
Esecutato/i	"OMISSIS"
Rappresentato dall'avvocato	-----
Intervenuti alla data di stima	----
Esperto incaricato	Arch. Roberta Loda Via Unione 8, 25050 San Paolo (BS) C.F. LDORRT83R67B157I Tel: 3280119028 Mail: <a href="mailto:loda_roberta@libero.it">loda_roberta@libero.it</a> Pec:loda.roberta@archiworldpec.it Iscritto all'ordine di Brescia nr. 2959  <i>Timbro e firma</i> 



**Date:**

Nomina dell'esperto : 27/06/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 09/07/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 13.11.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 13.12.2019

**Identificazione dei lotti - riepilogo**

**Lotto 1/1**

PALAZZOLO SULL'OGGIO via Canonico Bissolotti n.9

NCT Foglio 15 particella 130 sub.4, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, vani 5

Valore di Stima attribuito: 121.862,00 € (centoventunomilaottocentosessantadue,00)

## Lotto n° 1 di 1

### Descrizione:

La proprietà consta in un locale ad uso residenziale al piano e primo, in via C. Bissolotti n.9 a Palazzolo sull'Oglio in provincia di Brescia.

L'immobile è all'interno di una casa a corte nel centro storico di Palazzolo, con ingresso comune realizzato prima del 1976, data del primo accatastamento.

Risulta una pratica per autorizzazione di opere interne prot. n.942 del 21.10.1987 per la realizzazione di una tramezza interna e creazione di uno spazio lavanderia.

Oggetto di perizia è l'alloggio della consistenza lorda di circa 110,00 mq.

L'immobile è stato visionato internamente: è un alloggio al piano primo di una casa a corte a cui si accede dal cortile interno e androne comune.

L'ingresso dell'alloggio è posto ad est del cortile e subito entrando si percorre una scala che porta al piano primo.

L'appartamento è composto da un salotto, un piccolo cucinino, un bagno e due stanze da letto matrimoniali.

Vi è un ulteriore spazio a cui si accede dalla scale di ingresso adibito a lavanderia e una stanza ripostiglio (ex-fienile) e una porzione di solaio sottotetto.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3,05 m.

Le finestre sono tutte in telaio in legno con vetro singolo. Quelle che si attestano sul lato della corte presentano le tapparelle come sistema oscurante, mentre le finestre che danno su lato strada presentano chiusure esterne ad ante in legno.

Le finiture dell'immobile sono di scarsa qualità e risalenti ad una sistemazione interna degli ambienti degli anni '70. Il pavimento è in piastrelle monocottura di diverso tipo tra cuinotto e il resto dell'appartamento.

Nel bagno il pavimento e il rivestimento H 2,00 m sono in piastrelle. Si nota una macchia di umidità sulla parte alta delle pareti e del soffitto del bagno, dovuta a scarsa areazione del locale e poca manutenzione.

Tutto il locale risulta in discrete condizioni essendo sì utilizzato ma abbastanza trascurato a livello di manutenzione ordinaria.

Gli impianti presenti (idraulico, riscaldamento ed elettrico) risalgono alla sistemazione interna effettuata negli anni '70 .

L'edificio in cui è inserito l'immobile confina a Nord, in aderenza, con un Teatro la cui costruzione risulta essere del 1500.

Ubicazione: Mappa satellitare di Palazzolo sull'Oglio (Bs) via Bissolotti n.9



**Identificativi catastali:**

1. NCT Foglio 15 particella 130 sub.4, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita "omissis"

**Quota di proprietà:**  
"omissis"

**Diritto di proprietà:**

La proprietà dell'immobile risulta di "omissis" come da contratto atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Sergio Ambrosetti, in Palazzolo Sull'Oglio, del 09/11/2007 n. di Rep. 18775, n. di Racc. 9102

**Divisibilità dell'immobile:** non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato:** 121.862,00 € (centoventunomilaottocentosessantadue,00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Il bene è localizzato nel centro storico di Palazzolo, in una zona con tutti i servizi di vicinato a carattere prevalentemente residenziale, a pochi metri dalla sede del Municipio.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina

Conformità catastale  Si  No se No (pag. 16)

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:**

Immobile occupato  No  Si dai proprietari

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si (pag. 12-15)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si (pag. 12-15)

**Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- In data 30.07.2019 è stata inviata richiesta via mail per richiesta di copia conforme di atto d'acquisto del Notaio Sergio Ambrosetti.
- In data 10.09.2019 è stata depositata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Palazzolo sull'Oglio
- In data 12/08/2019 mi sono recata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – servizi catastali per reperire i documenti relativi all'accatastamento dell'immobile
- In data 27.08.2019 ho reperito in internet sul sito del Comune di Brescia, l'Estratto PGT con relativa legenda (allegato a pag.12-15)
- In data 11.10.2019 ho effettuato l'accesso agli atti, ed ho reperito:
  - Ultima autorizzazione edilizia con relative planimetrie.
- In data 14.10.2019 mi sono presentata presso l'immobile per eseguire il sopralluogo come da richiesta inviata con raccomandata in data 01.10.2019. Ho avuto accesso all'immobile ed ho potuto effettuare il rilievo geometrico dei locali e fotografico.
- In data 14.10.2019 mi sono recata presso lo studio notarile a Palazzolo sull'Oglio per ricevere l'atto di acquisto del Notaio Sergio Ambrosetti, del 09/11/2007 n. di Rep. 18775, n. di Racc. 9102, dopo avere effettuato il pagamento richiesto dallo studio. (in allegato ricevuta)
- In data 21.10.2019 mi sono recata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – servizio di Pubblicità Immobiliare per eseguire l'Ispezione Ipotecaria
- In data 30.09.2019 e per la prima volta e in data 27.10.2019 per la seconda volta ho inviato mail al comune di Palazzolo sull'Oglio per la verifica della situazione contributiva di tasse comunali dell'immobile in questione. Ho ottenuto risposta il giorno 28.10.2019
- In data 04.11.2019 ho consultato il listino OMI e quello della Camera di Commercio

**1. Inquadramento dell'immobile**

**1.1 Localizzazione**

- Provincia: Brescia
- Comune: Palazzolo sull'Oglio (BS)
- Quartiere:
- Via: Via Canonico Bissolotti
- Civico: n°9

■ Zona

Il bene è localizzato in zona centro storico a carattere prevalentemente residenziale, con servizi a completamento della residenza facilmente raggiungibili a piedi.

A pochi metri dall'edificio in cui è collocato l'immobile vi è il Municipio, un parcheggio pubblico a pagamento, e il fiume Oglio che attraversa il paese.

#### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

Il bene insiste su un'area la cui destinazione urbanistica è espressa nel PGT come zona denominata "Nuclei di antica formazione" – NTA art.33 Titolo IV, capo II A1a – Edifici Compelssi di Alto valore storico-architettonico

#### ■ Tipologia immobiliare

Locale ad uso residenza al piano primo di superficie lorda di circa 110,00 mq con accesso dalla strada tramite androne e corte comune interna. Si accede al piano primo dal vano scala interno all'immobile.

#### ■ Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio è una struttura di tipo misto in pietra e mattoni, con muratura portante e tetto in legno con rivestimento in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Il portoncino di accesso al vano scala condominiale è anch'esso in legno come anche l'androne di ingresso alla corte che presenta la cornice in pietra serena.

All'interno è presente un solo bagno e una lavanderia.

Le finiture esterne sono in intonaco civile tinteggiato con parti scrostate e ammalorate e necessitano di manutenzione ordinaria.

#### ■ Dimensione

Trattasi di un trilocale di superficie lorda di circa 110,00 mq a piano primo con androne di ingresso e corte comune. Due affacci uno a nord-est interno alla corte e uno a sud-ovest su lato strada.

#### ■ Caratteri domanda e offerta

Venditore: banca

Acquirente: Unità immobiliare di tipo residenziale inserita all'interno di una corte comune ad altre residenze. Al piano terra sono presenti degli ambienti a carattere commerciale. L'utilizzo migliore del locale si presume continuare ad essere di tipo residenziale o compatibili alla funzione prevalente residenziale come da indicazione del PGT *"Sono inoltre consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili alla residenza, tutte le destinazioni complementari/compatibili alla residenza che potranno però essere insediate esclusivamente al piano terra ed al piano primo degli edifici"*

#### ■ Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

#### ■ Filtering

Nulla

#### ■ Fase del mercato immobiliare

Recessione

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggiato

La proprietà consta in un trilocale di superficie lorda di circa 110,00 mq a piano primo con androne di ingresso e corte comune, il tutto in via C. Bissolotti n.9 a Palazzolo sull'Oglio in provincia di Brescia, realizzato nei primi anni del 1900 e sistemato negli anni 1987, catastalmente identificato presso il comune di Palazzolo dell'Oglio alle coordinate: **NCT foglio 15 particella 130 subalterno 4**



- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno più di 10 anni, anni 1987

#### **Impianti in dotazione**

- Riscaldamento  Presente : Vetustà (anni) : 20 anni
- Assente

#### **Se presente indicare la tipologia**

- Centralizzato
- Autonomo

#### **Alimentazione:**

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

#### **Elementi radianti**

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria ventilconvettore
- altro

- |                                     |   |                                     |                              |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Condizionamento                         | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elettrico                               | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente : Vetustà (anni) 20 |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Assente                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Idraulico                               | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente : Vetustà (anni) 20 |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Assente                      |
| <input type="checkbox"/>            | Antifurto                               | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
| <input type="checkbox"/>            | Pannelli solari (fotovoltaico)          | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Manutenzione fabbricato                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                       |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Medio                        |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Massimo                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Manutenzione unità immobiliare          | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                       |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Medio                        |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Massimo                      |
| <input type="checkbox"/>            | Classe energetica                       | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'APE      |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Non presente                 |
| <input type="checkbox"/>            | Inquinamento (dato non rilevabile)      | <input type="checkbox"/>            | Atmosferico                  |
|                                     |   | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                                | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico                        | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                              | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                      |
|                                     |   | <input type="checkbox"/>            | Presente                     |

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| ■ Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo  |
|  | ■ Medio                          |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo  |
|  | ■ Medio                          |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Panoramicità dell'immobile           | ■ Minimo                         |
|  | <input type="checkbox"/> Medio   |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Funzionalità dell'immobile           | ■ Minimo                         |
|  | <input type="checkbox"/> Medio   |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Finiture dell'immobile               | ■ Minimo                         |
|  | <input type="checkbox"/> Medio   |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo |

### Altro

L'immobile reca alcune particolari richieste manutentive dovute a scarsa manutenzione dell'immobile attualmente a piano terra parzialmente abbandonato per chiusura delle attività commerciali.

Si ritiene utile oltre ad una pulizia a fondo dei locali, una ritinteggiatura totale, un'adeguamento degli impianti elettrico ed idraulico secondo la normativa vigente.

Essendo in centro storico e non avendo un parcheggio interno per l'auto di proprietà risulta difficoltoso parcheggiare in zona totalmente a strisce blu. Bisogna richiedere il permesso per residenti.

### Caratteristiche qualitative

L'alloggio risulta avere un'ottima posizione rispetto al paese essendo collocato in centro storico per cui è vicino alla parrocchia, all'oratorio, al municipio e ai luoghi molto frequentati.

Il locale presenta due affacci (a nord e a sud) e questo fa sì che sia un locale abbastanza luminoso e arioso. L'altezza interna del locale è molto interessante essendo di 3.05 m.

Nelle parti comuni, androne di ingresso e corte interna, sono presenti degli elementi di valore storico originari della prima costruzione del nucleo di antica formazione di cui fa parte l'immobile, con elementi in pietra serena, ma risulta anche poco curata e con bisogno di manutenzione.

## **LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

### **Anno di costruzione**

■ L'immobile è all'interno di un Nucleo di Antica Formazione come da PGT vigente, essendo stato realizzato nei primi anni del 1900, costruito in aderenza per un lato della corte interna ad un antico teatro risalente al 1500 e tutt'ora esistente. Risulta dall'accesso agli atti in comune una richiesta di autorizzazione ad effettuare opere interne del 1987 per realizzare una lavanderia all'interno di un locale ripostiglio esistente.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

■ Elenco:

- Autorizzazione ad eseguire opere interne di manutenzione straordinaria prot. n. 942 del 26.01.1987

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 11.10.2019

### **Documentazione catastale visionata :**

■ Elenco

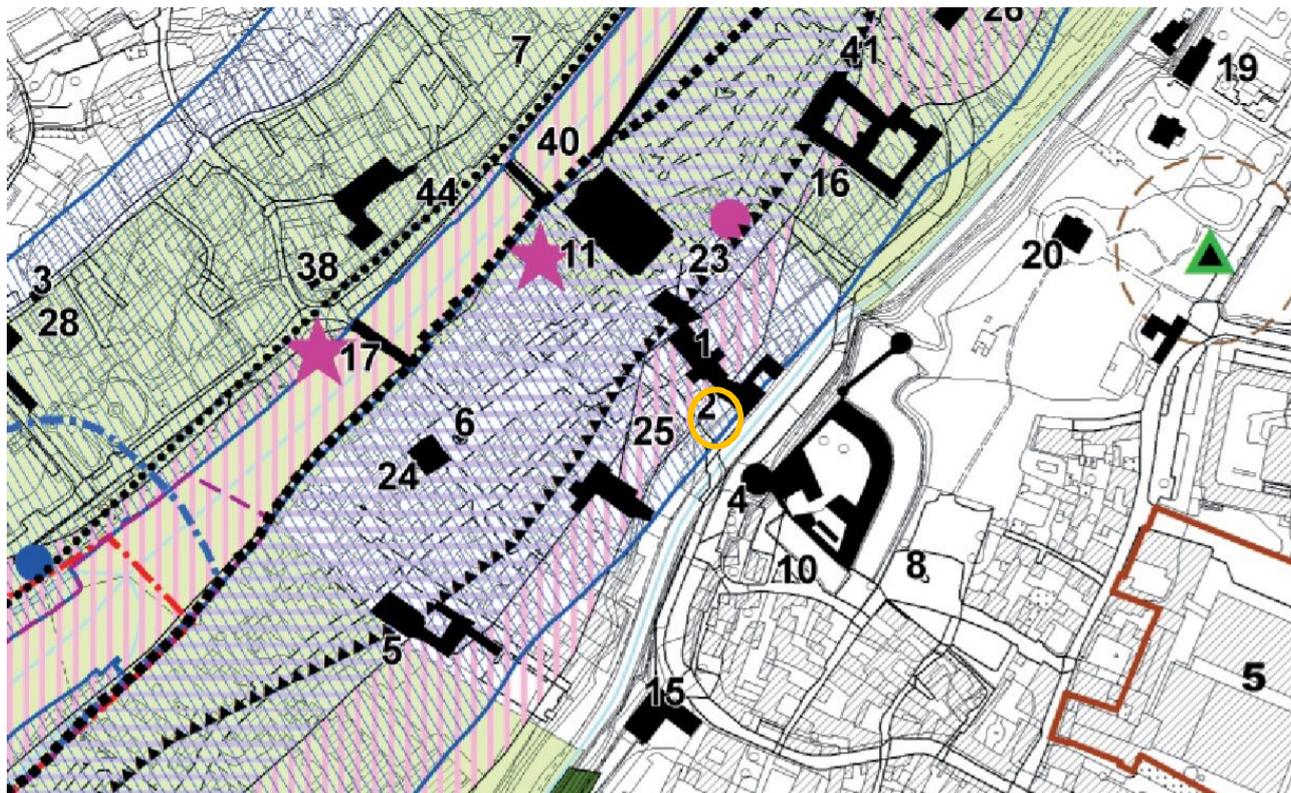
- Visure catastali storiche per immobile
- Visure catastali attuali
- Estratto Mappa
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie

Fonte documentazione visionata: AdE Brescia il 12/08/2018 e il 21.10.2019

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio

Estratto da Tav. 8 - Piano delle Regole -Tavola dei Vincoli nord- PGT approvato con delibera c.c. n.72 del 29 novembre 2011



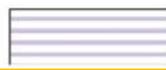
**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT**

**VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO (L. 183/99)**

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM 24 maggio 2001: delimitazione fasce fluviali.

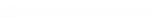
- ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲ Limite esterno fascia C
- Limite tra fascia A e fascia B
- ..... Limite tra fascia B e fascia C
- Limite tra fascia B e fascia C di progetto

**Quadro del dissesto: rischio idraulico ed idrogeologico**

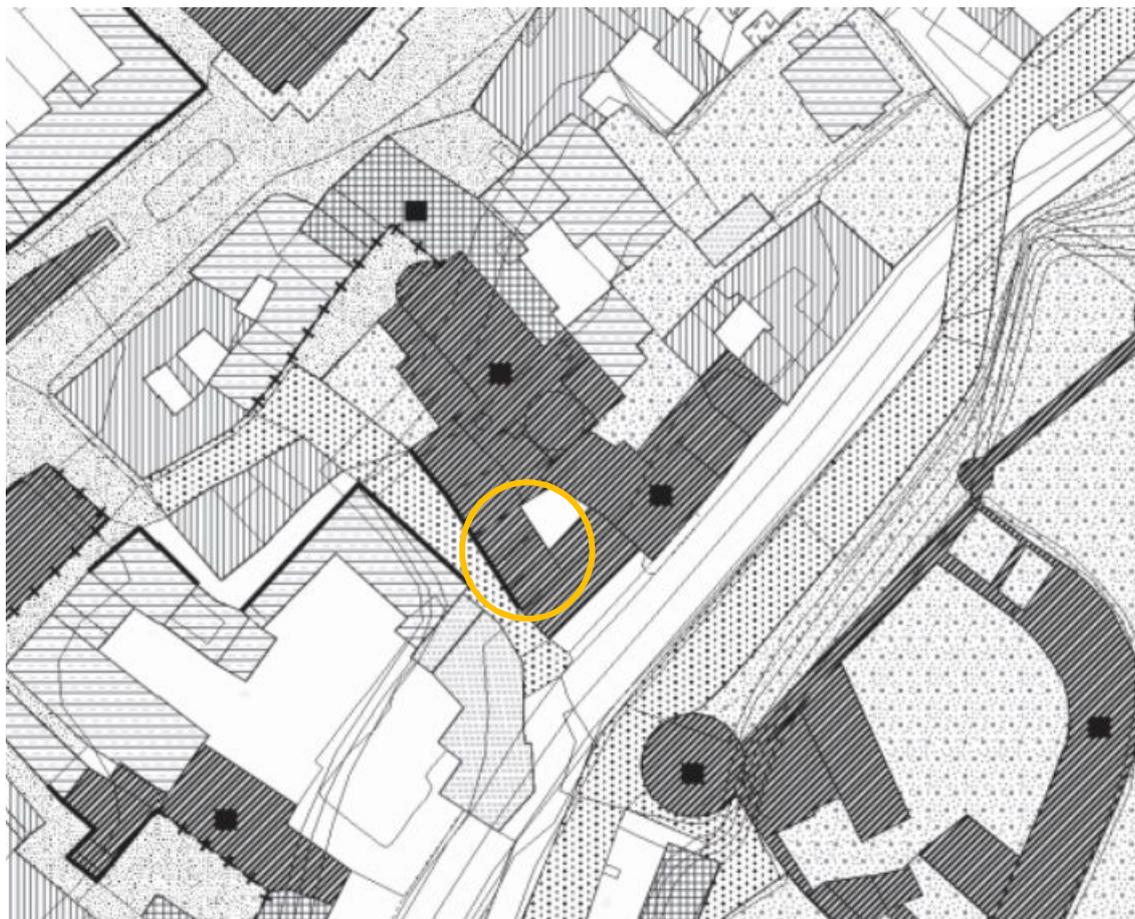
-  zona BPr
-  zona I

**Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

-  Zona di tutela assoluta (D.Lgs 152/06 art. 94 comma 3)
-  Zona di rispetto (D.Lgs 152/06 art. 94 comma 4-6)

	Confine comunale
	Previsioni di adeguamento e allargamento di sedimi stradali esistenti
	Impianti ferroviari
	Parco dell'Oglio Nord (D.Lgs 42/04, art.142, comma 1, lett.f)
	Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA Piano Paesaggistico PTR, DCR n° VIII/951-2010)
	Vincolo protezione bellezze naturali (D.Lgs 42/04, art.136 comma 1 lett.d)
	Aree boscate (perimetrazione PIF, D.Lgs 42/04, art.142 comma 1 lett. g)
	Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs 42/04, art.142 comma 1 lett.c)
	Aziende a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n. 334/1999)
	Area per attività estrattive (ATE)
	Zona di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34 art.338, L. 166/02 art. 28)
	Rispetto impianti di depurazione (L. 319/76)
	Perimetro centro edificato (L. 865/71 art. 18)
	Perimetro centro abitato (D.L. 285/92, art. 4)
	Fasce di rispetto stradale (Art.li 2 e 26 D.P.R. n. 495/1992)
	Viabilità secondaria di progetto programmata e in salvaguardia del PTCP
	Fasce di rispetto delle linee ferroviarie (DPR 753/1980 art.49)
	Linee elettrodotti di proprietà Terna (132KV)
	Linee elettrodotti di proprietà Terna (380KV)

Estratto da Tav. 28 - Piano delle Regole - Tav Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione - PGT approvato con delibera c.c. n.72 del 29 novembre 2011



- Perimetro nuclei di antica formazione
- Beni ambientali e storico-artistico-monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
- A1a Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico**
- A1b Edifici e complessi di valore storico-architettonico
- A1c Edifici e isolati significativi del tessuto storico
- A1d Edifici del tessuto storico profondamente trasformati
- A1e Edifici di scarso valore
- A1f Brolii, giardini, aree libere, parchi e aree pubbliche
- A1g Costruzioni incongrue in contrasto con i valori storico-ambientali del nucleo antico
- Norma speciale
- Pavimentazioni particolari esistenti
- Pavimentazioni particolari previste
- Cortina edilizia**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

#### ■ Vincoli urbanistici

#### **Estratto articolo Nuclei Antica Formazione PGT vigente**

##### PGT Art. 33.4.2. A1a: Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico

1. *Comprendono gli edifici o parti di edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004 presenti e gli edifici e i complessi di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica che costituiscono vere e proprie emergenze storico ambientali di particolare valore del Centro storico e nel tessuto urbano. Hanno carattere autonomo rispetto all'edilizia circostante. Questi edifici o complessi edilizi sono il risultato di un programma costruttivo unitario che impronta l'intero organismo architettonico.*

2. Modalità di intervento: *Gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela e conservazione dell'integrità originaria e devono sempre essere condotti con riferimento alle metodologie e alle tecniche del restauro. E' prescritta la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche, con l'eliminazione di eventuali elementi estranei (superfetazioni) ed il ripristino dei caratteri originari.*

a) *Manutenzione ordinaria e straordinaria*

b) *Restauro e risanamento conservativo*

#### ■ Vincoli ambientali

##### PGT - Art. 80.1 . CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

c) *4c – Zona I (area a rischio idrogeologico molto elevato, potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni)*

*4c2 – Zona I interna al centro edificato valutata a rischio idraulico elevato Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV), con particolare riguardo a quanto stabilito dall'art. 51, comma 3.)*

#### ■ Vincoli paesaggistici

- D.Lgs 42/04 art. 142 com a 1 lett c) *“Aree tutelate per legge di interesse paesaggistico: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; “*

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Roberta Loda, iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 2959, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

rispetto a quanto depositato in comune con la Autorizzazione ad eseguire opere interne di manutenzione straordinaria prot. n. 942 del 26.01.1987.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Roberta Loda, iscritto all'All' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr° 2959 , 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

Che l'immobile sito nel comune di PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) via C. Bissolotti n.9 identificato in mappa al:

NCT Foglio 15 particella 130 sub.4, piano 1-2, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita "omissis"

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato d'uso attuale
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto la destinazione autorizzata:

**N.B. La planimetria catastale non rappresenta l'ultimo stato autorizzato in Comune che coincide con lo stato dei luoghi, per cui non risulta la lavanderia realizzata nel 1987 ma risulta ancora fienile come da costruzione originaria e anche un piccolo disimpegno tra le due camere presenti che non è stato inserito in planimetria catastale.**

Per sistemare tale situazione si dovrà presentare un'aggiornamento catastale per cui si ipotizza un costo di 600 euro più iva di legge e cassa.

## VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

La proprietà dell'immobile risulta di "omissis" come da contratto atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Sergio Ambrosetti, in Palazzolo Sull'Oglio, del 09/11/2007 n. di Rep. 18775, n. di Racc. 9102

### Diritto di proprietà:

"omissis"

### Condizioni limitanti

#### ■ Servitù

Secondo ex art. 1117 Codice Civile, alla unità immobiliare compete quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza, ivi compresi il cortile e l'andito comune

#### ■ Vincoli

Urbanistico: parte del Nucleo di Antica Formazione PGT Art. 33.4.2. A1a: Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico

Ambientale: PGT - Art. 80.1 . CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI , area a rischio idrogeologico molto elevato,

Paesaggistico: D.Lgs 42/04 art. 142 com a 1 lett c)

#### ■ Oneri

Nei confronti del Comune risulta un debito relativo al versamento della Tari in anni vari: di €  
**1.2880,00**

Pesi

#### ■ Gravami

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Brescia in data 14/11/2007 ai numeri 63255/15488 – Pubblico Ufficiale Ambrosetti Sergio repertorio 18775/9102 del 09/11/2007

2. Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Brescia in data 02/02/2018 ai numeri 4722/3074 - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 15223 del 15/12/2017
3. Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Brescia in data 23/05/2019 ai numeri 23026/14487- Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 4089 del 12/04/2019

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato il bene è occupato da "omissis"

Tipo di contratto:

importo:

Rata: m

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:.

## VALUTAZIONE

Il più probabile valore di mercato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di discreto aspetto con finiture di media qualità e risalenti agli anni di sistemazione dell'immobile (1987) e visto lo stato di fatto, raccolti i valori proposti nel sito dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Camera di Commercio di Brescia, si ritiene opportuno attribuire il valore di 1.100 €/m<sup>2</sup> corrispondente al valore medio per uso residenziale nel comune di Palazzolo sull'Oglio per edifici in condizioni non ottimali, quindi:

locale: 112,50 m<sup>2</sup> x 1.100,00 €/m<sup>2</sup> = 123.750,00 € (centoventitremilasettecentocinquanta,00)

al valore vanno sottratte:

le spese relative alla TARI non pagate pari a : 1.288,00 €

le spese per la sistemazione catastale stimate in 600,00 €

per un totale di 1.888,00 €

Quindi: 123.750,00 – 1.888,00 = **121.862,00 €**

Si conclude che il più probabile valore di mercato è: 121.862,00 €  
(centoventunomilaottocentosessantadue,00)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Architetto Roberta Ioda**

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia

### 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.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 05/11/2019

### Elenco allegati:

- Elaborati fotografici
- Estratto mappa catastale
- Planimetria catastale
- Visure storiche catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di acquisto (Lotto 1/1)
- Concessione edilizia (Lotto 1/1)