

**RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS
DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE
ESECUZIONE N. 321/2021**

Il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero nato a Brescia il 16/06/1960 con studio in via Broli n. 46 - Rezzato (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1334, in qualità di "esperto per la stima dei beni pignorati" come da decreto di nomina in data 15/07/2021, nella causa promossa da *omissis* e *omissis*, determina con la presente "relazione di stima" il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti.

Gli elementi descrittivi sotto riportati sono stati desunti mediante ispezioni presso gli uffici pubblici, nonché sopralluogo effettuato in data 09/10/2021 presso l'immobile, le parti comuni, le adiacenze e le aree esterne allo stesso.

A) VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Per la verifica degli elementi relativi allo stato di possesso e alle formalità, oneri e vincoli si è fatto riferimento alla documentazione disponibile nel fascicolo del Tribunale. Sul contenuto di detto fascicolo, non vengono formulate osservazioni.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI/DATI CATASTALI

- fabbricato urbano ad uso abitativo, da terra a cielo, disposto su tre piani, sito in Comune di Idro (BS), Via Conciliazione 2 (a catasto Via Montello), attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Idro, Foglio 12 (già foglio 29), mappale n. 2896, p. T-1-2- cat. A/4 cl. 2, vani 7,5, Rendita Euro 267,27;
- locale ad uso deposito pertinenziale, sito al piano terreno attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Idro, Foglio 12 (già foglio 29), mappale n. 2852, sub. 6 p. T, cat. C/2 cl. 3, mq 16, Rendita Euro 7,11;
- box auto pertinenziale, sito al piano terreno, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Idro, Foglio 12 (già foglio 29), mappale n. 2852, sub. 5 p. T, cat. C/6 cl.2, mq 19, Rendita Euro 15,70.

L'immobile è collocato nel nucleo storico dell'abitato di Crone, a poca distanza dal Lago d'Idro. Tuttavia il cortile e le aperture dell'edificio non prospettano direttamente verso lo specchio d'acqua, riducendone pertanto l'appetibilità verso il mercato immobiliare.



c) confini:

- a nord: con via Conciliazione;
- a est: con il cortile mappale 2850 e la limitrofa proprietà nella corte mappale 2852;
- a sud: con edificio mappale 2851;
- a ovest: con edificio mappale 2849;

B1) DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono collocati all'interno di un cortile recintato da muro ed edifici, con accesso carraio/pedonale da via Conciliazione, attraverso la corte mappale 2850, comune con le particelle 2852/1, 2852/3 e 2852/7 di altra proprietà.



fabbricato ad uso abitativo, da terra a cielo, disposto su tre piani fuori terra.



Edificio in muratura portante antecedente al secondo dopoguerra.

Accesso unico con distribuzione centrale tramite scala e due locali per piano.

Al piano secondo è presente un bagno dotato di adeguati sanitari, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto non sono collegati i servizi di luce e acqua.

I solai interni sono in legno con presenza di controsoffitto intonacato. I pavimenti interni sono prevalentemente in marmette. I serramenti sono in legno con vetro singolo.

L'edificio è attualmente disabitato da tempo e versa in stato di degrado. Il suo riutilizzo ad uso abitativo richiederebbe una complessiva ristrutturazione per rifacimento della copertura e adeguamento agli standards impiantistici e igienico sanitari odierni.

Fa parte catastalmente della unità immobiliare part. 2896 un fienile, soprastante il deposito e autorimessa più avanti descritti. Detta loggia non è raggiungibile dall'abitazione ed è priva di scala propria. L'accesso può avvenire dal cortile con scala a pioli o altro mezzo di sollevamento.



locale ad uso deposito pertinenziale

(a sinistra nella soprastante foto) Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

autorimessa pertinenziale

(a destra nella soprastante foto) Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi.

A ulteriore chiarimento dell'aspetto esterno dell'immobile e delle adiacenze si veda l'allegata documentazione fotografica.

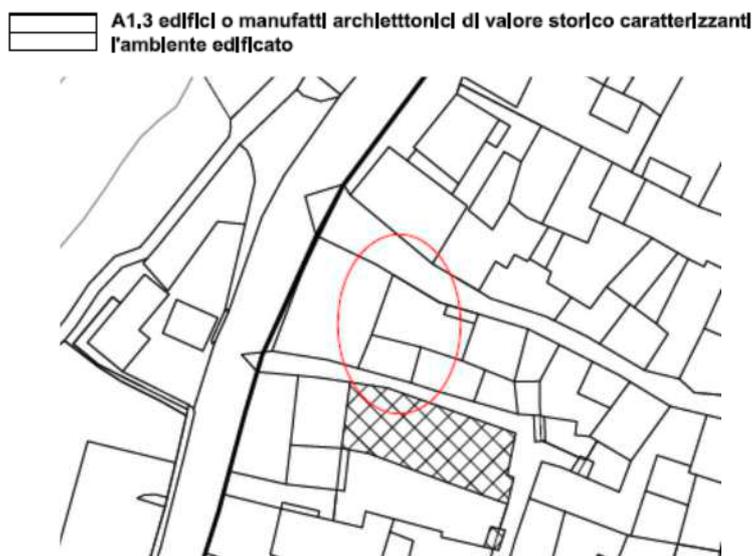
B2) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO, SITUAZIONE CATASTALE E AUTORIZATA DAI TITOLI ABILITATIVI

Non sono stati reperiti titoli abilitativi depositati in Comune a nome dell'attuale e dei precedenti proprietari, non tanto relativi alla costruzione dell'immobile, sicuramente antecedente al 1942, quanto alla trasformazione interna relativa al bagno.

Rispetto alla situazione catastale non si riscontrano difformità.

B3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Idro colloca l'edificio nel "nucleo di antica formazione" – "categoria A1,3 – edifici o manufatti di valore storico".



Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione con obbligo di mantenimento dei caratteri qualificanti dell'edificio. (Si veda l'allegato estratto N.T.A.).

E' ammesso il cambio d'uso del fienile alla destinazione residenziale.

C) STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE PROPRIETARIA ODIERNA:

proprietari per la quota di metà (1/2) ciascuno;

omissis

omissis

omissis

D1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si richiama integralmente quanto contenuto nella allegata certificazione notarile redatta dal notaio dott. *omissis* in data 25/06/2021, reperita nel fascicolo del Tribunale.

- ipoteca volontaria iscritta in data 1 giugno 2010 a i nn. 3834/811 per complessivi Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00) a favore della " *omissis* ", a garanzia di mutuo di Euro 130.000,00

(centotrentamila/00) stipulato con atto a rogito del notaio Massimo Vinciguerra in data 19 maggio 2010 n. 59162/17631 di Rep.

- pignoramento immobiliare trascritto in data 8 giugno 2021 ai nn. 4018/2979 a favore della "omissis".

D2) OBBLIGHI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni oggetto di stima sono collocati all'interno di un cortile recintato da muro ed edifici, con accesso carraio/pedonale da via Conciliazione, attraverso la corte mappale 2850, comune con le particelle 2852/1, 2852/3 e 2852/7 di altra proprietà.

D3) ALTRE SPESE PREGRESSE

E' stata richiesta all'Ufficio Tributi del Comune la quantificazione dei tributi pregressi degli esecutati. E' stata comunicata la seguente situazione di mancati pagamenti, fatto salvo eventuali ulteriori verifiche:

- Tasi 2016:	€ 35,23
- Tari dal 2017 al 2021:	€ 200,00
- Imu 2021:	€ 248,26

E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Non sono stati reperiti titoli abilitativi e certificato di abitabilità depositati in Comune a nome degli attuali e dei precedenti proprietari.

F) CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO (in condizioni di vendita forzata)

Criterio di valutazione: Metodo del confronto - MCA + Sistema di stima con valori comparabili

Descrizione analisi estimativa:

- 1) determinazione di un valore medio unitario di superficie commerciale comparando i prezzi delle offerte immobiliari rilevabili in zona e adeguando i valori con il seguente criterio:
 - definizione di coefficienti rivalutativi (>1) o svalutativi (<1) tra l'immobile dell'offerta immobiliare e quello staggito;
 - detraendo dal prezzo di listino il presunto sconto ottenibile a seguito di una trattativa d'acquisto (riduzione 5-15% valutata in base al caso in esame);
 - calcolo del prezzo unitario "finale" dell'immobile dell'offerta;
 - applicazione al prezzo unitario così ottenuto del coefficiente (divisore) e ottenendo un prezzo unitario comparabile con quello dell'immobile "staggito"

- 2) confronto del valore unitario ottenuto con le indicazioni dei listini immobiliari (Probrixia e OMI) e verifica dell'eventuale scostamento rispetto al "range" in essi indicato per caratteristiche omogenee di immobili.
- 3) In caso di mancato scostamento dal "range" dei listini applicazione del prezzo unitario alla superficie commerciale e rettifica finale dei valori ottenuti in funzione di ulteriori elementi intrinseci al bene oggetto di stima.

Per la definizione del "valore di mercato in condizioni di vendita forzata" vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque "commerciabile" e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (dal 5 al 20%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un'adeguata ricerca di mercato.

Superficie commerciale:

abitazione con fienile

piano terra	mq	43,86	x	100%	=	mq	43,86
piano primo	mq	43,86	x	100%	=	mq	43,86
piano secondo	mq	43,86	x	100%	=	mq	43,86
balcone	mq	5,40	x	15%	=	mq	0,81
fienile	mq	48,92	x	50%	=	mq	24,46
sommano						MQ	156,85

autorimessa	mq	23,81	x	50%	=	mq	11,91
deposito	mq	20,65	x	50%	=	mq	10,33

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare:

- superficie commerciale <u>abitazione</u> :	mq	156,85
- valore unitario appartamento	€/mq	400,00
- più probabile valore di mercato <u>abitazione</u>	€	62.740,00
- superficie commerciale <u>autorimessa</u> :	mq	11,91
- valore unitario	€/mq	400,00
- più probabile valore di mercato <u>autorimessa</u>	€	4.762,00
- superficie commerciale <u>deposito</u> :	mq	10,33
- valore unitario	€/mq	400,00
- più probabile valore di mercato <u>autorimessa</u>	€	4.130,00
VALORE TOTALE IMMOBILE	€	71.632,00

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si ritiene applicabile una **riduzione del 10-12%** tra il “più probabile valore di mercato” e il “valore di mercato in condizioni di vendita forzata”

Valore del compendio in condizioni di vendita forzata € 64.000,00

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- estratti catastali (estratto mappa, visure storiche, planimetrie);
- certificazione notarile;
- estratto Norme Tecniche del Comune.

Rezzato, li 15 febbraio 2022

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Tognazzi Oliviero



Foto 1 - vista d'insieme da via Indipendenza
(la porzione in esame è quella con le ante verdi)



Foto 2 - vista est (a sinistra si intravede il carraio)



Foto 3 - vista di insieme dal cortile



Foto 4 - vista interna del carraio



Foto 5 – facciata abitazione



Foto 6 – vista interna altra proprietà



Foto 7 - vista autorimessa e magazzino



Foto 8 – la scala interna



Foto 9 – cucina piano terra



Foto 10 – locali piano primo/secondo



Foto 11 - locali piano primo/secondo



Foto 12 – bagno piano secondo



Foto 13 - vista dalla camera verso fienile



Foto 14 - vista del tetto



MODULARIO
F. - reg. rend. - 497



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

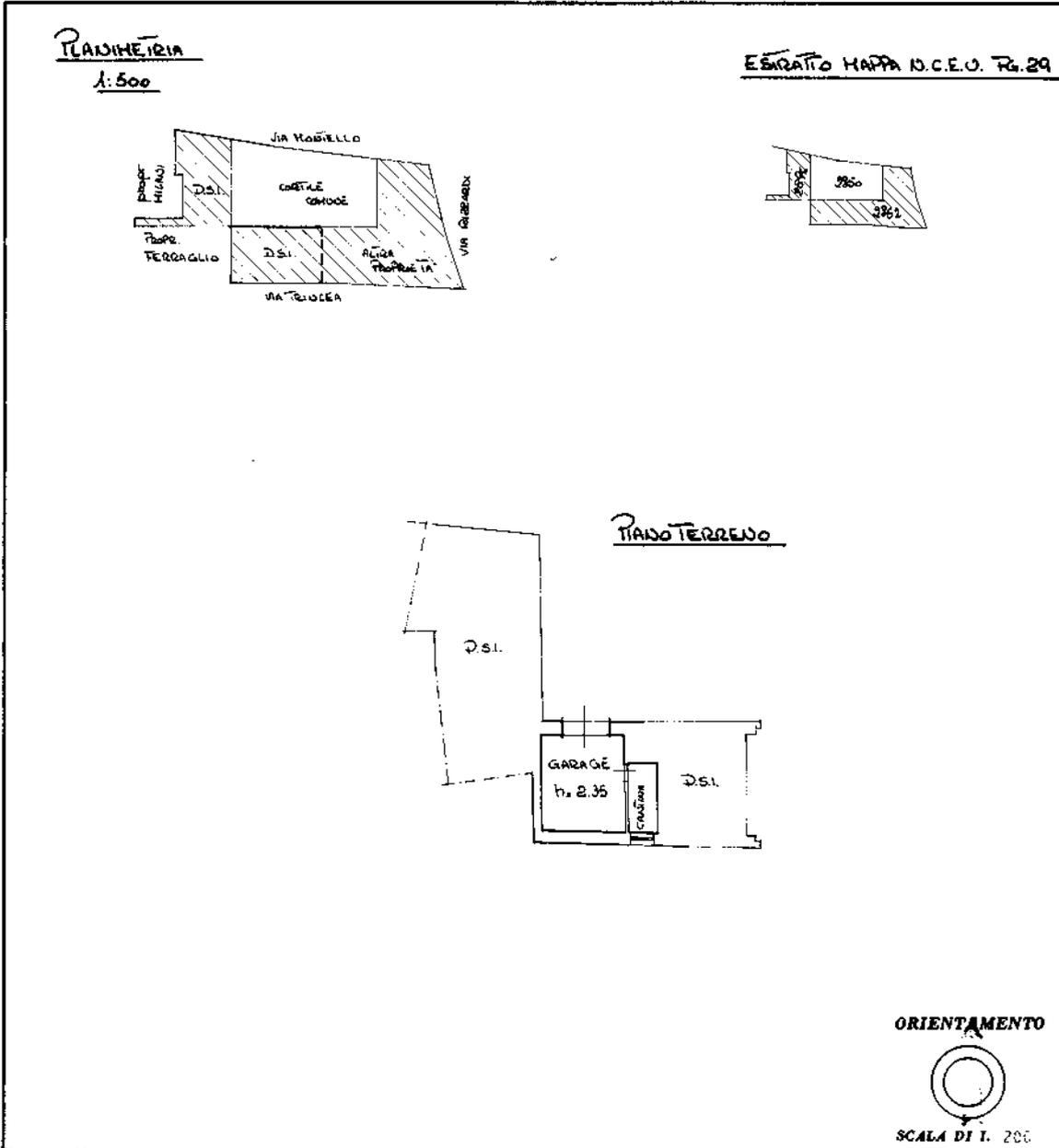
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1969, N. 460)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IDRO Via MONTELLO
 Ditta VAGLIA ROBERTO prop. nato il 10/10/1934 RIGHETTI ANGELA USUE. 1/3
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21-3-87
 PROT. N° 4500/g

PROVA 492
 DATA 29
 DATA 2852
 DATA 25
 PR

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANGELO QUARESMINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BRESCIA

DATA 23/3/1987

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - ng. rend. - 497



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

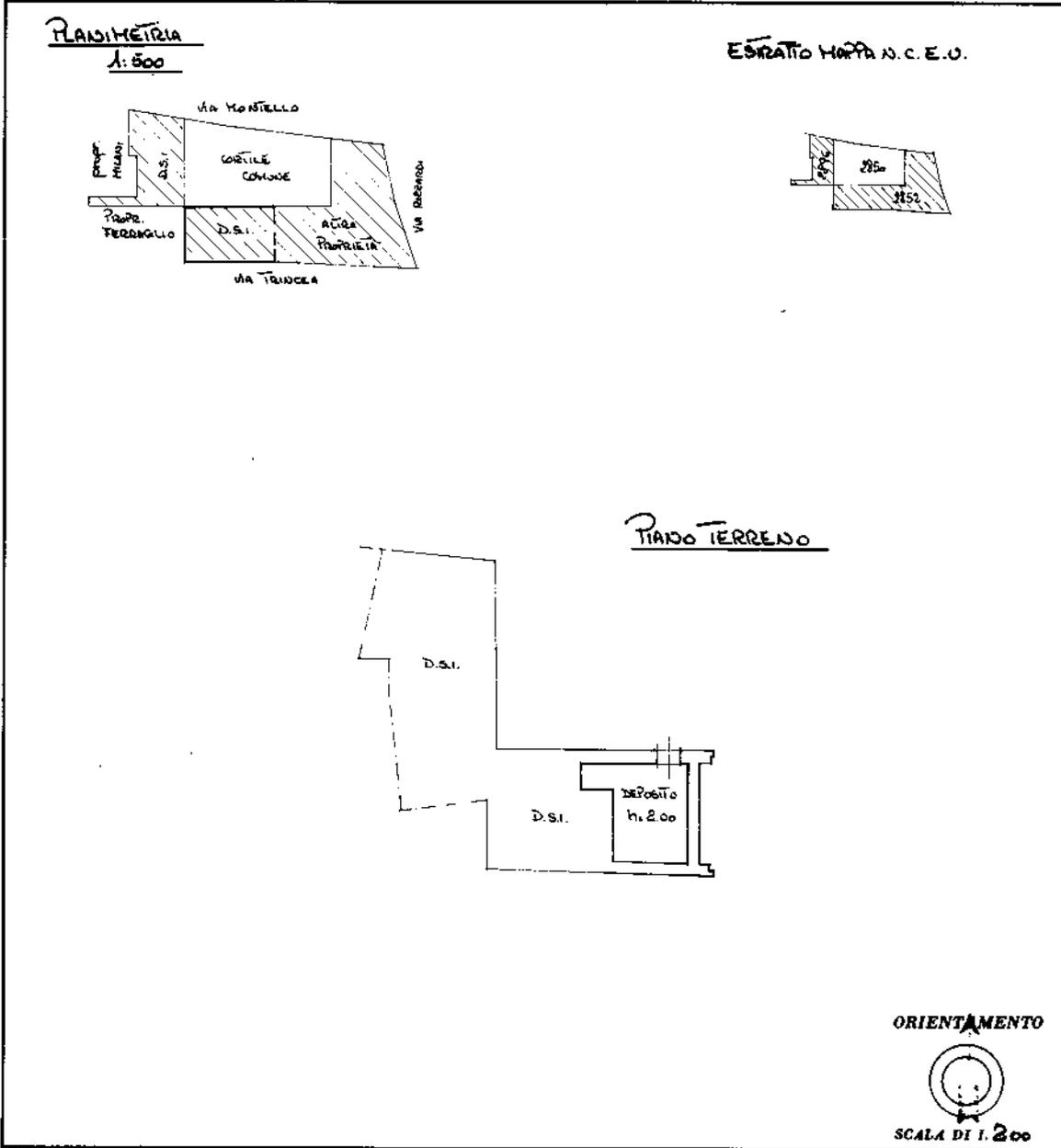
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 14 APRILE 1960, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IDRO Via MONTELLO
 Ditta YAGLIA ROBERTO prop. nata il 10/10/1934 RIGHETTI ANGELA USUE. 1/3
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>20/5/87</u>	PARTITA <u>429</u>
PROT. N° <u>1031 B</u>	FOGLIO <u>29</u>
	MAPPALA <u>2852</u>
	SUBALBERNO <u>B</u>
	PROT. N. <u>1</u>

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANGELO QUARESMINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di BRESCIA

DATA 23/3/1987

Firma: [Signature]

inaur 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/08/2021 - Comune di IDRO(E280) - < Foglio 12 - Particella 2852 - Subalberno 6 >
 VIA MONTELLO n. 2 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rg. rend. - 487



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

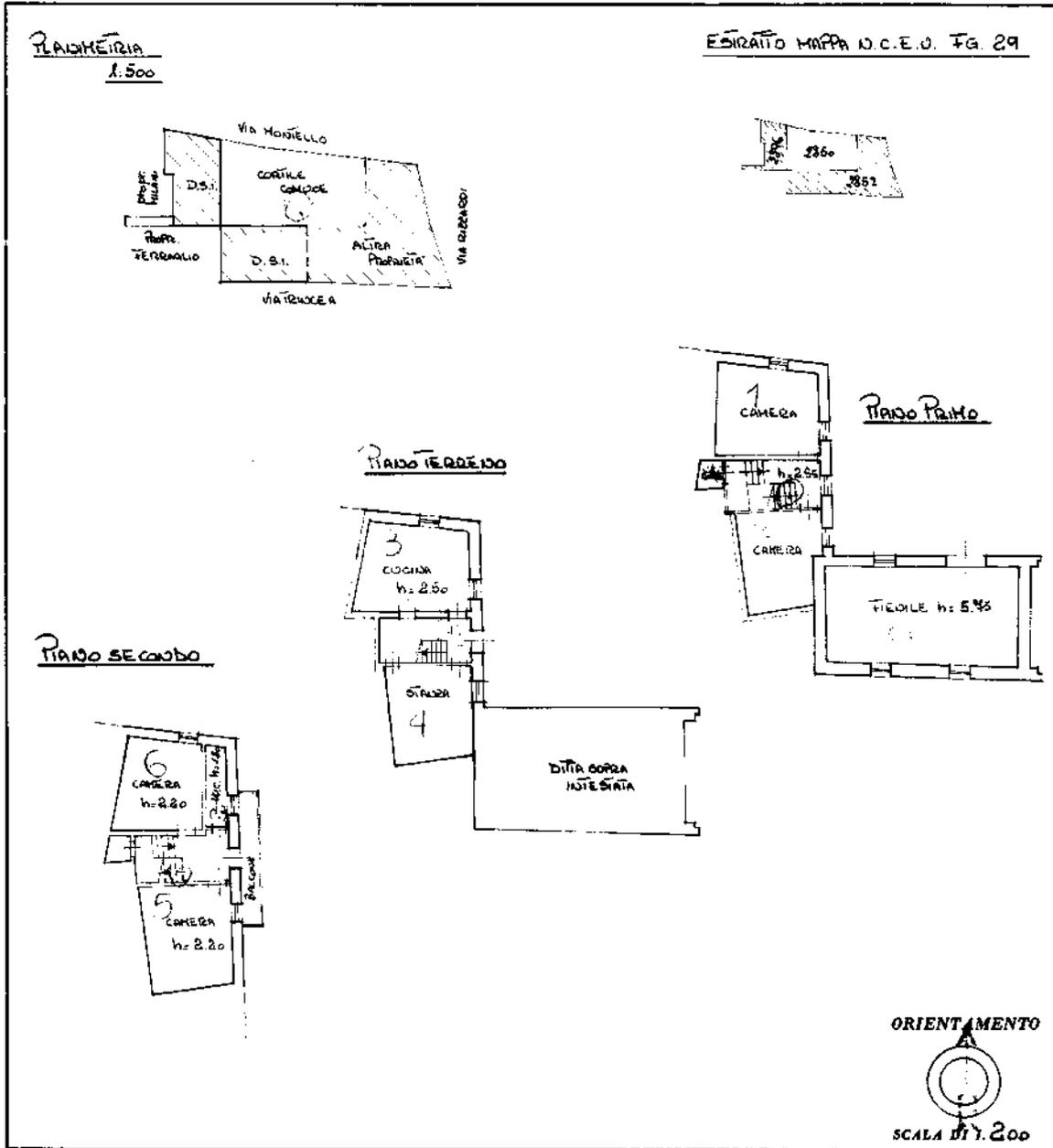
MOD. B (Nuova Carta Edilizio Urbana)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1976, N. 435)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di IDRO Via MONTELLO
 Ditta VAGLIA ROBERTO prop. nato il 10/10/1934 RIGHETTI ANGELA USUE. L/1
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	29
PROT. N°	2896
COMUNE	BRESCIA
PROF. N°	

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANGELO QUARESMINI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di BRESCIA
 DATA 23/3/1987
 Firma: *[Signature]*

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/08/2021 - Comune di IDRO (E280) - < Foglio 12 - Particella 2896 >
 VIA MONTELLO n. 2 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

per garantire almeno i valori minimi di isolamento previsti dalla normativa Nazionale e Regionale;

- g.2.** la coibentazione delle parti murarie sia orizzontali che verticali; questa potrà essere realizzata esclusivamente intervenendo sulla faccia interna della struttura muraria;

art. 29 zone A1.3- edifici e manufatti architettonici di valore storico caratterizzanti l'ambiente edificato

1. Destinazioni d'uso

- a.** non sono ammesse in alcun caso destinazioni d'uso che contrastino con il carattere storico o con la destinazione residenziale degli edifici stessi; sono pertanto tassativamente escluse:
 - a.1.** attività produttive in genere, ivi comprese i laboratori artigianali e le officine per riparazioni anche se di modeste dimensioni e con un limitato numero di addetti, ad eccezione dei soli laboratori destinati ad artigianato di servizio quando abbiano superficie utile produttiva non superiore a mq 60, non effettuino lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;
 - a.2.** magazzini o depositi merce, ad eccezione di quelli direttamente collegati ad esercizi di vendita al dettaglio ricadenti nella stessa zona A;
 - a.3.** media e grossa distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso;
 - a.4.** ogni tipo di esercizio pubblico o sala di ritrovo che presenti evidenti caratteristiche di incompatibilità con il carattere prettamente residenziale della zona;
 - a.5.** stazioni di servizio per distribuzione carburante;
 - a.6.** autorimesse pubbliche o private per il ricovero di più vetture;
 - a.7.** autorimesse private anche se collegate ad una residenza, quando tale destinazione d'uso comporti interventi edilizi del tipo di cui al successivo punto;
 - a.8.** ogni tipo di insediamento che, pur avendo destinazione d'uso compatibile con la residenza, richieda interventi edilizi, tali da modificare o alterare irreversibilmente, l'assetto originario dell'immobile, di eventuali costruzioni accessorie, spazi o i manufatti a questo collegati.

2. attuazione del PGT

- a.** Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di:
 - a.1.** ordinaria manutenzione;
 - a.2.** straordinaria manutenzione;
 - a.3.** restauro conservativo;
 - a.4.** ristrutturazione;

- b.** Gli interventi di cui alla lettera a. sono finalizzati alla conservazione, all'eventuale recupero dell'identità storica, al risanamento igienico-sanitario ed alla riqualificazione della funzione abitativa degli edifici, nonché alla conservazione dell'ambiente edificato con particolare attenzione al mantenimento delle peculiari caratteristiche storico – ambientali degli stessi e del loro intorno.
- c.** Allo scopo di conseguire il risanamento e la riqualificazione di tale contesto storico-ambientale, gli interventi riguardanti costruzioni già in parte o anche sostanzialmente compromesse, ma in modo non irreversibile, dovranno prevedere il recupero dei caratteri tipologici originari matericamente individuabili propri del contesto stesso.
- d.** Sono ammissibili:
 - d.1.** la sostituzione delle strutture orizzontali e la modifica delle quote preesistenti dei solai purché ciò non determini la modifica o lo spostamento delle aperture originarie esistenti;
 - d.2.** il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 11.3.2005 n°12, anche con la eventuale chiusura degli stessi, se aperti, purché tutto ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto nelle norme generali per le zone A1 (artt da 31 a 57) ed in ogni caso senza apportare modifiche alla pendenza delle falde di copertura così come rilevata nello stato di fatto, anche nel caso in cui, ferma restando l'altezza minima di m 1,50, l'altezza media ponderale dovesse risultare superiore a m 2,40;
 - d.3.** interventi edilizi in deroga alla vigente normativa in materia igienico sanitaria, in particolare per quanto attiene l'altezza minima dei locali, nonché i rapporti aero illuminanti degli stessi, anche se destinati ad uso residenziale;
 - d.4.** la realizzazione di nuovi volumi necessari per percorsi e/o collegamenti protetti o ottenuti esclusivamente con la chiusura di spazi esistenti delimitati da corpi, da opere murarie o fabbricati preesistenti; questi dovranno essere in ogni caso totalmente rimovibili, installati con opere murarie non irreversibili, realizzati con strutture e materiali che ne denunciino inequivocabilmente il carattere innovativo rispetto alle preesistenze e tali da permettere la lettura unitaria dell'edificio;
 - d.5.** la modifica dei caratteri distributivi interni, ivi comprese le scale, purché ciò non interessi le murature portanti, sia esterne che interne, manufatti di pregio o significativi per la cultura locale;
 - d.6.** l'apertura di finestre solo nel caso che ciò sia documentato come indispensabile per la realizzazione di centrali termiche o per il soddisfacimento dei rapporti aero illuminanti di locali altrimenti totalmente privi di aperture verso l'esterno, compreso uno dei servizi igienici, fermo restando che altri eventuali servizi igienici potranno essere ventilati con aspirazione forzata.

- e. Sono vietati:
- e.1. incrementi volumetrici ad eccezione di quelli ammissibili per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 11.3.2005 n°12;
 - e.2. la modifica o lo spostamento delle aperture esistenti;
 - e.3. l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza dell'edificio con qualsiasi genere di costruzione o manufatto edilizio compresi rampe o raccordi di collegamento a box;
 - e.4. la pavimentazione delle aree di pertinenza che risultino allo stato di fatto a prato e/o piantumate, fatta eccezione per tracciati di percorsi pedonali funzionali all'utilizzo dell'edificio.
- f. E' inoltre fatto esplicito obbligo di:
- f.1. conservare tutti gli elementi originari, sia decorativi che strutturali, esistenti ed in particolare:
 - affreschi e dipinti murali;
 - insegne e targhe stradali dipinte o collocate su parete;
 - elementi architettonici in pietra;
 - aperture esterne;
 - murature e strutture portanti;
 - scale esterne ed interne qualora siano significative per la tradizione locale;
 - ballatoi;
 - recuperare e riutilizzare materiali originari come quelli di copertura, elementi in pietra, portoni, porte e quant'altro sia tipologicamente significativo e caratterizzante ogni edificio oggetto di intervento;
 - eliminare le eventuali superfetazioni che compromettano i caratteri originari degli edifici.

art. 30 zone A1.4- parchi, giardini, broli, nonché ambiti, tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, o definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP o dal presente PGT

1. Destinazioni d'uso

- a. non sono ammesse in alcun caso destinazioni d'uso che contrastino con il carattere storico o con la destinazione residenziale degli edifici di cui costituiscono pertinenza; sono pertanto tassativamente escluse:
- a.1. attività produttive di qualunque genere o tipologia;
 - a.2. depositi o stoccaggio di merce o materiale di qualunque genere o tipologia;
 - a.3. stazioni di servizio per distribuzione carburante;
 - a.4. rimessaggio di più mezzi di trasporto in genere sia pubblici che privati;
 - a.5. posti auto privati anche se collegati ad una residenza, quando tale destinazione d'uso comporti interventi edilizi del tipo di cui al successivo punto;