

“TRIBUNALE DI BRESCIA”
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1400/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CREDITORE PROCEDENTE: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.
per MAIOR S.P.V. S.R.L.
Via Valtellina n. 15/17 Milano (MI)

RAPPRESENTATO DAGLI AVVOCATI: AVV. ANDREA FIORETTI
Via Larga 19 Milano (MI)

ESECUTATI: *omissis*

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: AVV. FRANCESCO FERRARI
avvfrancescoferrari@cnfpec.it
Via Plasio n. 6 Cremona (CR)

INTERVENUTI: BCC GESTIONE CREDITI – Società per la gestione dei crediti S.P.A.
per LUCREZIA SECURITISATIONS.R.L.
Via Piazzetta Monte n. 1 Verona (VR)

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: AVV. LUIGI FERRI
Pec: luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it
Via Solferino n. 23 Brescia (BS)

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: AVV. FELICITA FENAROLI
Via Bianca di Savoia n. 4 Milano (MI)

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
Via Giuseppe Grezar, n. 14 Roma

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: AVV. ERMANN0 BUZZI
Via Cefalonia n. 49 Brescia (BS)

CUSTODE GIUDIZIARIO INCARICATO: DOTT. ANGREA LAMPUGNANI
Via Vittorio Emanuele II n. 1 25122 Brescia (BS)
Andrea.lampugnani@odcecbrescia.it

ESPERTO INCARICATO:**ARCH. NICOLA MUSONI**

Via G. Chiassi, 25 Brescia 25128 (BS)
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n. 1246
CELL 349/5634769 tel. 039030/300304 fax. 039030/2071617
email: architettonicolamusoni@gmail.com
pec: nicola.musoni@archiworldpec.it

Timbro e firma

**DATE:**

NOMINA DELL'ESPERTO:	05	Novembre	2020
CONFERIMENTO D'INCARICO DI STIMA E GIURAMENTO:	18	Novembre	2020
ACCESSO IMMOBILI	01	Dicembre	2020
ACCESSO UFFICIO TECNICO	18	Gennaio	2021
SECONDO ACCESSO UFFICIO TECNICO	11	Febbraio	2023
TERZO ACCESSO UFFICIO TECNICO	07	Marzo	2023
QUARTO ACCESSO UFFICIO TECNICO	12	Aprile	2023
CHIUSURA PERIZIA	23	Settembre	2023

Premessa

L'incarico conferito viene svolto ai sensi dell'*art. 173 bis disp. Att. c.p.c.*

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, ha visionato copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le attività di seguito riportate:

05.11.2020	Informato della nomina a custode del dr. Andrea Lampugnani
18.11.2020:	Effettuato giuramento e acquisito doc. di causa
24.11.2020:	Recuperate planimetrie catastali degli immobili
20.11.2020:	Concordata visita con esecutato e custode giudiziale.
01.12.2020:	Eseguito accesso e sopralluogo negli immobili con custode
18.02.2021:	Eseguito accesso atti presso U.T. comune di Capriano del Colle
11.01.2023:	Eseguito accesso atti presso U.T. comune di Capriano del Colle
07.03.2023:	Eseguito accesso atti presso U.T. comune di Capriano del Colle
12.04.2023:	Eseguito accesso atti presso U.T. comune di Capriano del Colle
23.09.2023:	Fine operazioni, chiusura perizia di stima
25.09.2023:	Invio copia a debitore e creditori noti.

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto alla verifica riguardo la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore precedente ed aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di cui si riportano le risultanze:

1)	Atto di precetto	sì
2)	Atto di pignoramento immobiliare	sì

3)	Elenco creditori iscritti con domicilio	sì
4)	Estratto di mappa	no
5)	Certificato catastale	no
6)	Certificato ipotecario	no
7)	Certificato storico ventennale	no
8)	Certificato notarile (sostituisce i punti 5, 6 e 7)	sì

Identificazione dei beni

I beni immobili sono siti in Provincia di Brescia, nel Comune amministrativo e censuario di Capriano del Colle, frazione Fenili Belasi, via Chiesa civico 46, ingresso anche da via Ignazio Silone, civ. 5.

I beni immobili sono identificati come segue:

- **NCT fg.2 part. 191 sub. 4** cat. A/7 cl. 4 consistenza 12,5 vani; superficie catastale 326 mq; Rendita 1.032,91 €
- **NCT fg.2 part. 191 sub. 5** cat. C/6 cl. 2 consistenza 76 mq; superficie catastale 86 mq; Rendita 121,68 €
- **NCT fg.2 part. 191 sub. 6** cat. C/6 cl. 2 consistenza 47 mq; superficie catastale 53 mq; Rendita 75,25 €
- **NCT fg.2 part. 191 sub. 7** Bene comune censibile individualmente la corte comune ai sub. 4 – 5 – 6.

Gli immobili non sono divisibili per come catastalmente identificati, si tratta di fabbricato unifamiliare, villa singola, costituita da unico immobile distribuito su tre livelli (interrato, terra, primo) e di due box-autorimessa magazzino a piano interrato, nel lotto sono presenti anche una piscina con spogliatoi, servizi igienici e locale macchine in muratura seminterrati e un campo da tennis.

La proprietà dei beni appartiene a:

- *omissis*

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni in regime di libero mercato è pari a **677.000,00 € (dicansi seicentoseptantasettemila Euro)**.

Il più probabile valore di mercato della porzione di beni oggetto d'esecuzione **in condizioni di vendita forzosa** è pari a **660.000,00 € (dicansi seicentosessantamila Euro)**.

In considerazione della **vendita di immobili**, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del momento di contrazione, della ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche dello stesso, la presenza di irregolarità urbanistiche gravi, il grado di commerciabilità è da definirsi "**medio**".

In particolare: pur essendo l'offerta di beni immobili di questo tipo ed in questa zona estremamente limitata, la domanda è debole e ulteriormente penalizzata dalla presenza di difformità urbanistiche al momento giudicate non sanabili.

Audit documentale e Due diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 23
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 21

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Per gli immobili risultano le seguenti iscrizioni (Ispezione eseguita il 16/11/2021):

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/12/2011 ai nn. 49453/10489 notaio Barca Fabio Rep. 9945/5975 del 29/11/2011, per la complessiva somma di euro 700.000,00 a favore della Banca "Credito Bergamasco S.p.A."

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/04/2015 ai nn. 10704/1676 notaio Fabio Barca Rep. 11315/6692 del 31/3/2015, per la complessiva somma di euro 225.000,00 a favore della Banca "Credito Cooperativo Agrobresciano società cooperativa"

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/02/2016 ai nn. 3548/456 notaio Fabio Barca Rep. 11688/6908 del 28/01/2016, per la complessiva somma di euro 428.000,00 a favore della Banca "Popolare di Bergamo S.p.A."

-Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 22/12/2017 ai nn. 57273/34890 Rep. 15029 del 16/12/2017, a favore di "Banca Unione Banche Italiane S.p.A." e contro *omissis*

INDICE

1.	Inquadramento degli immobili	pag. 05
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	pag. 10
3.	Audit documentale e Due Diligence	pag. 19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag. 24
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	pag. 24
6.	Analisi estimativa	pag. 25
7.	Riepilogo dei valori di stima	pag. 28
8.	Dichiarazione di rispondenza	pag. 29
9.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	pag. 30

1. Inquadramento degli immobili

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Capriano del Colle

Zona

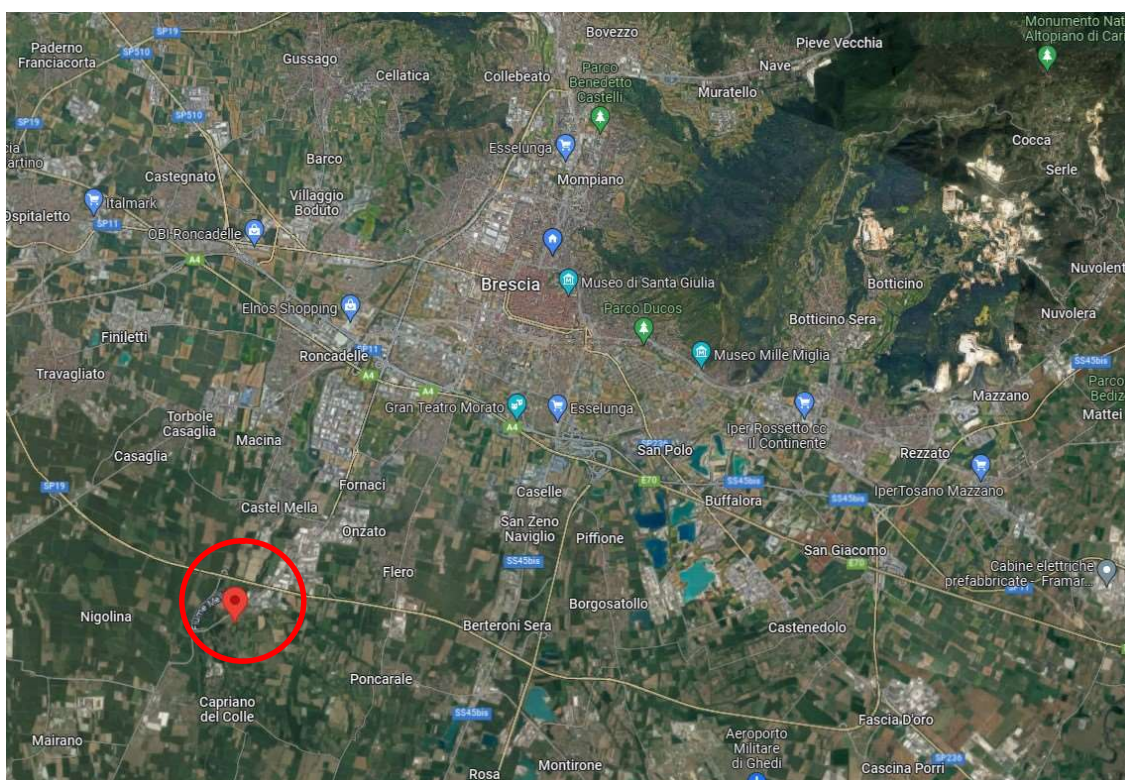
Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica**

Extra urbana

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica (fonte Google maps)





Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale**
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato**
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- in condominio
- indipendente**

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- ✓ **fabbricato singolo**
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato a blocco
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- ✓ **villa**
- villino
- villetta a schiera
- ✓ **autorimessa (garage / box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- locale di sgombero al piano sottotetto

Caratteristiche generali degli immobili.

Descrizione sintetica, (riferita sia alla unità principale che alle autorimesse).

- ✓ Struttura in elevazione telaio in c.a.
- ✓ Solai laterocemento
- ✓ Copertura a capanna con falde inclinate
- ✓ Murature perimetrali laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti non presenti
- ✓ Divisori tra unità non presenti
- ✓ Infissi esterni in legno con vetrocamera
- sistema di oscuramento costituito da scuri interni in legno
- ✓ Infissi interni in legno massello
- ✓ Pavimenti e rivestimenti pavimenti in resina, in parquet al primo piano rivestimenti in ceramica nel bagno, cotto e monocottura a piano interrato.
- ✓ Impianto riscaldamento autonomo, caldaia autonoma, radiatori in acciaio nei bagni , termoconvettori in tutti gli ambienti.
- ✓ Impianto sanitario presente e completo
- ✓ Impianto gas presente apparentemente in ordine
- ✓ Impianto elettrico presente, da verificare apparentemente in ordine
- Impianto climatizzazione presenza di split in tutte le camere a piano primo, si presume che siano funzionanti.
- Altri impianti presente piscina di circa 90 mq con relativa centrale di filtraggio
- ✓ Allaccio fognatura Si (visionata affermazione tecnico comunale)
- Fonti rinnovabili no
- Finiture esterne di livello alto – medio/alto

- N. totale piani 3 (interrato, piano rialzato, primo)
- Altro grande box e magazzino a piano interrato

Le unità immobiliari **NCT, fg. 2, part. 191, sub. 4, 5, 6 e 7** hanno accesso da cancello carraio e cancelletto pedonale da via Chiesa civico 46 e da cancello scorrevole carraio in via Silone n. 5.

- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande**

- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato**
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato**
 - Società**
 - Cooperativa
 - Ente

- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta**
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale

Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

- Filtering**
- Assente**
 - Up
 - Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione**
 - Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Identificazione catastale

- Comune di Capriano del Colle, provincia di Brescia:

NCT fg. 2 part. 191 sub. 4 cat. A/7 cl. 4 consistenza 12,5 vani (326 m²) Rendita 1.032,91 €

NCT fg. 2 part. 191 sub. 5 cat. C/6 cl. 2 consistenza 76 mq (superficie catastale 86 mq) Rendita 121,68 €

NCT fg. 2 part. 191 sub. 6 cat. C/6 cl. 2 consistenza 47 mq (superficie catastale 53 mq) Rendita 75,25 €

NCT fg. 2 part. 191 sub. 7 corte commune ai sub. 4, 5, 6

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Descrizione sintetica delle caratteristiche estrinseche

I beni in oggetto si trovano in Fenili Belasi, frazione di Capriano del Colle, il contesto è di una villa di campagna di generose dimensioni dotata di grande piscina e campo da tennis il tutto circondato dal verde. L'area è una propaggine rispetto l'ultimo anello edificato dell'agglomerato della frazione Fenili Belasi del comune di Capriano del Colle, dopo la recinzione di confine nei lati est, sud ed ovest vi sono campi coltivati della bassa bresciana, i fabbricati che si incontrano in lato nord sono villette singole e villette a schiera simili. La dotazione di servizi di prima necessità in zona è modesta, è indispensabile l'uso dell'automobile per raggiungere in tempi ragionevoli i principali servizi.

Fenili Belasi è l'unica frazione del comune di Capriano del Colle, sorge lungo la Strada Provinciale IX detta "Quinzanese", conta circa 2.000 abitanti. Il paese dista una decina di chilometri da Brescia, che si trova in direzione nord, la percorrenza in auto è di circa 10/15 minuti.

Descrizione sintetica delle caratteristiche intrinseche

- Unità residenziale, **NCT**, foglio **2**, part. **191**, sub. **4**

Si tratta di più unità concentrate in unica scheda catastale, con lo stesso subalterno 4 il tecnico geometra Consolandi Massimo ha rappresentato l'intero piano terra della villa, l'intero primo piano, una porzione dell'interrato, una piscina di circa 90 mq di superficie, i locali macchine, spogliatoio e servizi a piano seminterrato, ed un campo da tennis. Il progetto è gradevole adatto al luogo, colori chiari, parti rivestite in pietra, serramenti bianchi, bianco il colore del legno di generosa dimensione che regge le gronde perimetrali, visibile nel grande porticato antistante l'ingresso principale, retto da pilastri in pietra con vista su piscina e campo da tennis.

L'edificio è stato costruito con tecniche costruttive tradizionali il primo nucleo risale ai primi anni '70,

proprietario il sig. *omissis*, progettista il geometra Bruno Ferrari, l'immobile prevedeva un unico piano fuori terra con un cantinato (pratica edilizia n. **33/R del 28/05/1973**, Autorizzazione del 23/06/1973). Il 24/09/1973, a seguito di trasferimento notaio Arici Rinaldo in data 19/09/1973, viene chiesto di volturare la licenza al signor *omissis*, che completerà la costruzione e provvederà a far collaudare le strutture e chiedere l'agibilità. Nelle descrizioni l'immobile è ancora costituito da "un seminterrato con piano rialzato"

In data **18 aprile 1978** il sindaco rilascia l'**Autorizzazione all'agibilità**.

- Pratica edilizia n. **19 del 1976** Il comune è riuscito a recuperare la sola copertina che riporta oltre al numero: " *omissis* (Recinzione " all'interno era presente la riproduzione fotostatica di una tavola a firma geom. Massimo Consolandi con titolo "Sistemazione esterna e cinta sui mapp.li 1441-1030" committente sig. *omissis*. La tavola è degna di interesse in quanto vi sono rappresentati la piscina e il campo da tennis (in posizioni di poco differenti da quelle effettive), sulla tavola è presente il timbro della commissione edilizia e due firme di componenti della stessa ed il timbro "Approvato nella seduta del 24/5/1976 firmato Il sindaco" Il valore della tavola è importante in quanto all'epoca il vincolo paesaggistico 24/3/1976 imponeva che prima del rilascio dell'autorizzazione per l'opera, il progetto dovesse essere assentito da un funzionario regionale.
- Pratica Edilizia n. **35 del 6/03/1992**: *omissis* Concessione gratuita per Ristrutturazione Edificio, parere favorevole il 19/05/1992, progettista arch. Maggiore Flavio. Inizio lavori il 10/09/1992. Le tavole mostrano un immobile molto simile a quello attuale ma decisamente diverso dai precedenti e soprattutto più alto di un piano.
- Pratica Edilizia n. **45 del 1/03/1995**: *omissis* Concessione gratuita per Apertura di nuovo cancello carraio, rilascio parere favorevole in data 23/10/1995, progettista arch. Maggiore Flavio. dopo un primo parere sospensivo per permettere il perfezionamento di accordi con i proprietari della strada, la stesura di planimetrie e la previsione di idoneo arretramento stradale.
- Pratica Edilizia n. **42 del 10/05/1996**: *omissis* Concessione gratuita per rifacimento recinzione esistente, rilascio parere favorevole in data 11/06/1996, condizionato all'utilizzo di paletti in legno e di mascheratura con siepe. Progettista arch. Maggiore Flavio.
- Pratica Edilizia n. **8 – 1997 del 13/12/1996**: *omissis* Variante a Concessione 42/1996 a seguito di verifica confine catastale.
- Pratica Edilizia **DIA del 29/03/2010**: *omissis* per *omissis* Progettista geom. Ghidoni Stefano, dichiarazione fine lavori in data 12/11/2010. L'immobile rappresentato è quello oggi visibile con poche differenze.

La villa oggi si presenta con finiture generali di livello medio/alto, più alto che medio, abbassa il voto il senso di leggero abbandono in quanto a detta della signora *omissis* l'immobile è abitato nei soli mesi estivi, per cui gli spazi esterni al momento della visita (dicembre) non sono mantenuti come dovrebbero, qualche erbaccia cresce indisturbata, i vialetti pedonali e le zone pavimentate sono coperte da fogliame, locali seminterrati soffrono la mancanza di riscaldamento, all'esterno restano un poco datate le inferriate di disegno anni '70 mentre gli altri colori e finiture sono attuali. La superficie coperta misura circa 230 metri quadrati incluso ampio porticato a piano terra di quasi 80 mq.

Il piano terra offre un buon colpo d'occhio, pavimento in resina chiara, salone molto ampio, cucina ben arredata, due bagni, una camera da letto separata da disimpegno, muri bianchi, un caminetto in stile moderno, porte di design; dal salone una scala in posizione centrale porta al primo piano, qui troviamo un ambiente più caldo, pavimento in legno, un ampio disimpegno centrale su cui affacciano quattro camere da letto con tre bagni e tre terrazzi; la copertura è in legno a vista, tinteggiato di bianco, le altezze non sono sufficienti per rispettare i dettami del regolamento d'igiene, almeno per due delle quattro camere che infatti nelle planimetrie vengono chiamate "lavanderia" e "stireria"; le planimetrie riportano inoltre due soli bagni e una distribuzione planimetrica leggermente differente. Il più grosso problema è che tutto il primo piano non

risulta **mai stato autorizzato**, compare per la prima volta nelle tavole progettuali del 1992 ma si trattava di concessione gratuita che ne proponeva la ristrutturazione ponendolo come esistente.

Il piano interrato è raggiungibile attraverso scala con pedate rivestite in botticino, vi si trovano una taverna in stile anni '80/90 con caminetto di grandi dimensioni, cotto (o simile) per pavimento, vi è poi una lavanderia, un locale caldaia, un bagnetto e attraverso un corridoio accanto alla scala si accede al garage ed al magazzino di cui accennerò in seguito trattandosi di 2 diversi subalterni. Anche per questo piano le dimensioni rilevate non corrispondono esattamente a quelle riportate sulle planimetrie.

Sempre nella stessa scheda subalterno 4 figurano anche la piscina, il campo da tennis, manufatti questi che potrebbero ritenersi assenti per quanto sopra già riportato, ed un locale spogliatoio accanto alla piscina. Quest'ultimo è un manufatto in cemento armato lungo circa 14 metri e profondo circa 3, posto tra il campo da tennis e la piscina, completamente interrato verso la piscina, parzialmente fuori terra verso il campo da tennis, all'interno vi si trovano uno spogliatoio con bagno, serramenti in alluminio verniciato, piastrelle in monocottura; segue il locale macchine per la piscina con filtro, pompa e diramazioni, segue ancora un locale deposito, l'altezza interna è di m 2,30, tutti gli ambienti presentano importanti segni di infiltrazioni dalla soletta e non solo. Di questo manufatto non vi sono tracce in nessuna delle tavole autorizzative depositate in comune, compare nelle planimetrie catastali del 2010 compilate dal geometra Massimo Consolandi.

- Unità immobiliare, **NCT**, foglio **2**, part. **191**, sub. **5**

Trattasi di ampio garage, largo oltre 7 metri (7,20) e profondo quasi 11 (10,88), l'apertura è larga 5 metri, alta 2,10, composta da 8 ante a pacchetto in alluminio verniciato, motorizzate, il garage è posto a piano interrato dall'esterno vi si accede da piazzale di manovra in piano servito dai cancelli carraio e pedonale posti su via Chiesa, dall'interno vi è una porta che lo divide da altro garage affiancato e da questo si accede al corridoio che porta alla scala interna della villa. L'altezza interna è 234 centimetri. Anche questo manufatto non risulta mai stato autorizzato.

- Unità immobiliare, **NCT**, foglio **2**, part. **191**, sub. **6**

Trattasi di altro garage, largo circa 3 metri e mezzo (3,25 i primi due metri nei pressi del portone, 3,61 i restanti 8 circa), profondo 10 metri, presenta un'apertura di 2,40 metri protetta da portone in legno con inserti in vetro a 4 ante che apre su slargo servito dall'accesso da via Chiesa. L'altezza interna è di 315 centimetri, la pavimentazione è in piastrelle in gres quadrate posate in diagonale, l'ambiente è riscaldabile in quanto dotato di termoconvettori, le finiture sono al civile.

- Unità immobiliare, **NCT**, foglio **2**, part. **191**, sub. **7**

Trattasi di subalterno che individua tutte le aree perimetrali esterne ai fabbricati, il lotto è di circa 3.600 metri quadrati. Interamente recintati, accessi a mezzo di cancelli pedonale e carraio su via Chiesa e da cancello carraio su via Silone. Il lotto è in parte ciottolato nel vialetto da ingresso via Silone, il campo da tennis è in sintetico, l'area circostante la piscina ricoperta da doghe di legno posate a correre, l'area antistante il blocco servizi piscina è in battuto di cemento, il camminamento tra villa e piscina e tra villa e piazzale di accesso e manovra antistante i box è in lastre di pietra accostate, così come il collegamento tra cancello e ingresso ai box, il resto è a prato con essenze arbustive lungo la recinzione perimetrale e qualche albero. Il lotto è per una parte sito in zona urbanistica "VUS – Verde Urbano di Salvaguardia" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente (porzione di area pertinenziale su cui insiste

il campo da tennis) il resto ricade in ambito "R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale" disciplinata dall'art. 26 NTA, come attestato da Certificato di destinazione urbanistica allegato datato 27 marzo 2023.

Confini

Dall'Estratto Mappa è possibile individuare l'identificativo catastale delle unità immobiliari confinanti con quelle in oggetto, per immobile principale: a nord le particelle 465 e 478, ad ovest la particella 190, ad est, via Chiesa e la particella 106, più a sud anche la particella 105.

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo (*) | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| | Collaboratore |

(*) Nota: si sono controllate a campione soltanto alcune misure, al fine di verificare l'attendibilità degli elaborati grafici reperiti

Desunta graficamente da:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atti autorizzativi) |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Data del sopralluogo **1 dicembre 2020**

Criterio di misurazione

- | | |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL | Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL | Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN | Superficie Interna Netta |

1) Unità principale e cantina di pertinenza, NCT, foglio 2, part. 191, subb. 4 e 7

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	284,00	m ²		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	16,00	m ²	35,00 %	5,60 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazze	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m ²	0,00 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Taverna e servizi int.	73,00	m ²	75,00 %	54,75 m ²
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina e locale tecnico	15,00	m ²	15,00 %	2,25 m ²

✓ Portico (fino a:)	25,00	m ²	35,00 %	8,75	m ²
✓ Portico (oltre 25 mq)	52,00	m ²	10,00 %	5,20	m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m ²	0,00 %		
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m ²	0,00 %		
✓ Campo da tennis	680,00	m ²	4,00 %	27,20	m ²
✓ Piscina e annessi	230,00	m ²	20,00 %	46,00	m ²
✓ Area a verde esclusiva (fino a:)	25,00	m ²	10,00 %	2,50	m ²
✓ Area perimetrale esclusiva (oltre 25 mq)	2.700,00	m ²	2,00 %	54,00	m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m ²	0,00 %		
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m ²	0,00 %		
<input type="checkbox"/> Altro – camminamento esclusivo		m ²	0,00 %		

Superficie commerciale	490,25	m²
-------------------------------	---------------	----------------------

*** escluse le due autorimesse accatastate separatamente

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ✓ Livello di piano T, 1, -1
- ✓ Ascensore
 - Presente
 - ✓ Assente
 - Vetustà dell'ascensore
- ✓ N. servizi
 - 7
 - ✓ 7 W.c.
 - ✓ 7 Lavabo
 - ✓ 6 Bidet
 - ✓ 5 Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - ✓ 1 Vasca con idromassaggio
 - Vasca con doccia
 - Vasca
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà dei bagni anni 10-15

Impianti in dotazione

- ✓ Riscaldamento
 - ✓ Presente : Vetustà anni 15-20
 - Assente
- Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - ✓ Autonomo
- Alimentazione:
 - ✓ metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico

- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori in acciaio**
- pavimento / soffitto
- aria
- ventilconvettori**

Condizionamento

- Presente zona notte**
- Assente altre**

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale**

Solare termico (acqua calda)

- Presente
- Assente**

Elettrico

- Presente: Vetustà (anni) 15**
- Assente

Idraulico

- Presente: Vetustà (anni) 15**
- Assente

Antifurto

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente**

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente**

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente**

Domotica

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente**

Manutenzione fabbricato

- Minimo
- Medio
- Massimo**

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
- Medio
- Massimo**

✓ **Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

✓ **Non desumibile da ACE (stimata classe E)**

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

Finiture

Minimo

Medio

✓ **Massimo**

2) Unità immobiliari, **NCT, foglio 2, part. 191, subb. 5-6**

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	140,00	m²		
Superficie secondarie			indice mercantile	superficie commerciale
<input type="checkbox"/> Balcone	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Terrazza	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Veranda	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Loggiato	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Taverna	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Cantina	--	m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Sgombero		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Portico		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta		m ²	0,00 %	
<input type="checkbox"/> Altro – camminamento esclusivo		m ²	0,00 %	

Superficie commerciale	140,00	m²
-------------------------------	---------------	----------------------

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

✓ Livello di piano

✓ interrato

✓ Ascensore

Presente : Vetustà (anni)

✓ Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

Impianti in dotazione

Riscaldamento

✓ Presente : Vetustà (anni20) nel sub. 6

✓ Assente nel sub. 5

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)

✓ Assente

Solare termico (acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)

✓ Assente

- Elettrico **Presente** : Vetustà (anni20)
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** **N.B. Un immobile è dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. (nel sub. 6 è presente almeno un ventilconvettore)**
- Inquinamento**
- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
- Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale; si suppone un livello di inquinamento paragonabile a quello riscontrabile in aree residenziali con caratteristiche simili
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
 non rilevante
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture** Minimo
 Medio
 Massimo

NOTA BENE

L'incaricato dalla proprietà ha concesso di accedere a tutti i luoghi, ma, essendo disponibili gli elaborati autorizzativi, **non si sono eseguiti rilievi completi ma misure a campione** di verifica e fotografie di tutto l'immobile.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione e di ristrutturazione totale

- ✓ **Fabbricato successivo 01/09/1967**
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Cronistoria

Il primo nucleo risale ai primi anni '70, proprietario del terreno il sig. *omissis*, progettista il geometra Bruno Ferrari, nel progetto l'immobile prevedeva un unico piano fuori terra con un cantinato (pratica edilizia n. 33/R del 28/05/1973, Autorizzazione del 23/06/1973). Il 24/09/1973, a seguito di trasferimento notaio Arici Rinaldo in data 19/09/1973, viene chiesto di volturare la licenza al signor *omissis*, che completerà la costruzione e provvederà a far collaudare le strutture e a richiedere l'agibilità.

Nelle descrizioni l'immobile risulta costituito da “**un seminterrato con piano rialzato**”

In data **18 aprile 1978 il sindaco rilascia l'Autorizzazione all'agibilità.**

Seguono:

- Pratica edilizia n. **19 del 1976** di cui il comune è riuscito a recuperare la sola copertina che riporta oltre al numero 19: ” *omissis* (**Recinzione** ” all'interno era presente la riproduzione fotostatica di una tavola a firma geom. Massimo Consolandi con titolo “Sistemazione esterna e cinta sui mapp.li 1441-1030” committente sig. *omissis*. La tavola è degna di interesse in quanto vi sono rappresentati in pianta la piscina e il campo da tennis (in posizioni di poco differenti da quelle effettive), sulla tavola è presente il timbro della commissione edilizia e due firme di componenti della stessa ed il timbro “Approvato nella seduta del 24/5/1976, firmato Il sindaco” Il valore della tavola è importante in quanto all'epoca il vincolo paesaggistico 24/3/1976 imponeva che prima del rilascio dell'autorizzazione per l'opera, il progetto dovesse essere assentito da un funzionario regionale.
- Pratica Edilizia n. **35 del 6/03/1992**: *omissis* Concessione gratuita per Ristrutturazione Edificio, parere favorevole il 19/05/1992, progettista arch. Maggiore Flavio. Inizio lavori il 10/09/1992. Le tavole mostrano un immobile molto simile a quello attuale ma decisamente diverso dai precedenti e soprattutto più alto di un piano.
- Pratica Edilizia n. **45 del 1/03/1995**: *omissis* Concessione gratuita per Apertura di nuovo cancello carraio, rilascio parere favorevole in data 23/10/1995, progettista arch. Maggiore Flavio. dopo un primo parere sospensivo per permettere il perfezionamento di accordi con i proprietari della strada, la stesura di planimetrie e la previsione di idoneo arretramento stradale.
- Pratica Edilizia n. **42 del 10/05/1996**: *omissis* Concessione gratuita per rifacimento recinzione

esistente, rilascio parere favorevole in data 11/06/1996, condizionato all'utilizzo di paletti in legno e di mascheratura con siepe. Progettista arch. Maggiore Flavio.

- Pratica Edilizia n. 8 – 1997 del 13/12/1996: *omissis* Variante a Concessione 42/1996 a seguito di verifica confine catastale.
- Pratica Edilizia DIA del 29/03/2010: *omissis* Progettista geom. Ghidoni Stefano, dichiarazione **fine lavori in data 12/11/2010**. L'immobile rappresentato è quello oggi visibile, con modeste differenze.

Alla luce di quanto esaminato **difettano di autorizzazione edilizia l'intero primo piano della villa, l'immobile seminterrato che ospita i locali a servizio della piscina ed entrambe i garage. Quasi tutti i manufatti (tranne il subalterno 5 che non compare interamente in alcuna tavola) sono stati almeno parzialmente rappresentati in varie tavole progettuali ma sempre come se fossero stati preesistenti, oggetto di semplici modifiche distributive interne o di rifacimenti. Di fatto trattasi di volumi abusivi, realizzati in territorio oggetto di forte vincolo paesaggistico ed in zona vincolata entro il limite di rispetto distanze da allevamenti zootecnici, sulla carta quindi senza possibilità di essere oggetto di sanatoria.**

Titoli autorizzativi esaminati

- 1) P.E. n. 33/R del 28/05/1973, Autorizzazione del 23/06/1973
- 2) P.E. n. 19 del 1976
- 3) P.E. n. 35 del 6/03/1992
- 4) P.E. n. 45 del 1/03/1995
- 5) P.E. 8/97 del 13/12/1996
- 6) P.E. DIA del 29/03/2010

✓ **Concessione Edilizia**

✓ **Permesso di Costruire**

✓ **Comunicazioni**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

✓ **Attestato di Agibilità**

✓ **Presente ma per nucleo iniziale dell'immobile**

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

✓ **Autorizzazioni Edilizie**

✓ **Tavole grafiche (Piante)**

✓ **Certificato di collaudo statico**

✓ **Dich. Conformità impianti**

✓ **Attestato di agibilità**

Certificato di agibilità

Attestato di Certificazione energetica

Altro

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

varie dal 18/01/2021 al 12/4/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

✓ P.G.T. 1^ Variante del. Cons. com. n.42 del 16/10/2014
R1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente

residenziale (art. 26 NTA) e porzione in VUS – Verde Urbano di Salvaguardia (art. 32 NTA)

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

✓ No

Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

✓ Si in quasi interamente ricompreso nella fascia di
rispetto distanze da allevamenti zootecnici.

Vincoli paesaggistici

No

✓ Si Vincolo Parte Terza Codice beni culturali e del
paesaggio in quanto “tutela delle bellezze naturali” ai
sensi dell’art. 136, comma 1, lettere c) e d) del decreto
legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, ed ambientali in
data 24 marzo 1976

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **NICOLA MUSONI**, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1246 ,
in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione
visionata ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni identificati come segue:

- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 4**

- **foglio 2, part. 191, sub. 5; foglio 2, part. 191, sub. 6; foglio 2, part. 191, sub. 7;**

DICHIARA

✓ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni e la **DIFFORMITA'** delle stesse ai titoli
abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: **trattasi di manufatti, posteriori al 1967, nel corso
degli anni ampliati, ristrutturati, modificati, in tutto o in parte in assenza di autorizzazione iniziale.**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi
citati,

3.2 Rispondenza catastale

Beni immobili identificati come segue:

- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 4**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 5**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 6**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 7**

La documentazione catastale relativa i beni in oggetto è stata visionata e acquisita presso ufficio dell'**Agenzia delle Entrate**; sono stati acquisiti: estratti di mappa, elaborati planimetrici e schede catastali.. L'ispezione è stata svolta in data 16 novembre 2021 e rinnovata il 22 settembre 2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **NICOLA MUSONI**, iscritto all'Ordine **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **1246**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, in riferimento ai beni identificati come segue:

- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 4**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 5**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 6**
- Comune Censuario di **Capriano del Colle**, sezione urbana **foglio 2, part. 191, sub. 7**

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

3.3 Verifica della titolarità

La titolarità dei beni in oggetto appartiene per l'intero alla ditta esecutata, precisamente *omissis*

Quota di proprietà degli esecutati:

Intera [1/1]

Parte:

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Quota di proprietà non coinvolta nel procedimento:

Intera [1/1]

Parte:

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

No

Si, se Si quali

Oneri

No

Si, se Si quali

Pesi e gravami

No

Si:

Per gli immobili risultano le seguenti iscrizioni (Ispezione eseguita il 16/11/2021):

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/12/2011 ai nn. 49453/10489 notaio Barca Fabio Rep. 9945/5975 del 29/11/2011, per la complessiva somma di euro 700.000,00 a favore della Banca "Credito Bergamasco S.p.A."

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/04/2015 ai nn. 10704/1676 notaio Fabio Barca Rep. 11315/6692 del 31/3/2015, per la complessiva somma di euro 225.000,00 a favore della Banca "Credito Cooperativo Agrobresciano società cooperativa"

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 1/02/2016 ai nn. 3548/456 notaio Fabio Barca Rep. 11688/6908 del 28/01/2016, per la complessiva somma di euro 428.000,00 a favore della Banca "Popolare di Bergamo S.p.A."

-Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 22/12/2017 ai nn. 57273/34890 Rep. 15029 del 16/12/2017, a favore di "Banca Unione Banche Italiane S.p.A." e contro *omissis*

non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

Liberi *

Utilizzati (Arredato e occupato dalla signora *omissis*, amministratore unico della ditta esecutata *omissis*)

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate:

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

-

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

Ipotecche descritte al precedente punto Pesi e gravami che dovranno essere cancellate.

6. Analisi estimativa

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Il **più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il **valore di vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

✓ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

✓ **Metodo del confronto**

✓ **MCA con u.i. (sufficientemente) comparabili**

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice

Analisi di regressione multipla

✓ **Altro: Indagine di tipo indiretto**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Breve sintesi degli immobili sufficientemente comparabili considerati, tutti ubicati in Capriano del Colle:

Immobile di confronto 01:

Capriano centrale, villa unifamiliare anni '80, più piccola di quella staggita, su 3 piani, soggiorno con camino, cucina spaziosa, portico, cinque camere e due bagni, area esterna esclusiva circa 300 mq, superficie di 410 mq commerciali, con 2 box, riscaldamento autonomo.

Immobile di confronto 02:

Villa bifamiliare recente costruzione, 2 piani con giardino esclusivo, portico, soggiorno open space cucina a vista, due camere, due bagni, un box di 50 mq, riscaldamento autonomo a pavimento, pompa di calore, fotovoltaico, impianto domotico, climatizzata, superficie di 150 mq commerciali, classe energetica A4;

Immobile di confronto 03:

Casale cascina in Capriano zona centrale, corte esclusiva, due piani, recente accurata ristrutturazione, pavimenti marmo e parquet, serramenti performanti, riscaldamento misto a pavimento e a radiatori, cucina, pranzo, soggiorno, un bagno e dispensa a p.t., scala in marmo e 4 camere al piano primo con 4 cabine armadio e tre bagni, grande porticato, altra cucina, altro portico, per rimessaggio auto, cantina interrata totale 10 locali per 450 mq commerciali.

Immobile di confronto 04:

Villa plurifamiliare (intera proprietà) in Poncarale, su area di 1.800 mq, stato ottimo, ristrutturato, composta da tre unità abitative, un locale commerciale con magazzino, ampio giardino piantumato, sei camere da letto, tre bagni, box privato, parcheggio per 10 auto. Riscaldamento autonomo, climatizzata.

Indagini indirette:

1) Quotazione Borsino Immobiliare (settembre 2023), comune di Capriano, zona periferica, categoria: Ville e villini €/m² da 1.006,00, a 1.311,00.

2) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022), comune di Capriano, fascia Periferica Fenili Belasi, Ville e Villini, stato conservativo Normale da €/m² 1.100,00 ad €/m² 1.450,00.

Pertanto, in considerazione:

- dei parametri del segmento di mercato
- della posizione, degli affacci, dell'indipendenza.
- dell'ubicazione del fabbricato e del notevole grado di appetibilità commerciale,
- della consistenza della proprietà;
- della qualità dei beni immobili;
- delle caratteristiche dei materiali utilizzati e **constatando un grado di finitura superiore alla media**,
- delle pertinenze, dei servizi e degli ampi spazi,
- del valore di mercato delle proprietà che abbiano caratteristiche simili,

si ritiene di assegnare un valore unitario di **1.500,00** €/m², riferito alla **superficie commerciale dell'insieme** di cui ai subalterni 4 e 7.

E si ritiene di assegnare un valore unitario di **760,00** €/m², riferito alla **superficie commerciale dell'insieme** di cui ai subalterni 5 e 6.

Quindi:

Villa, pertinenze (NCT, fg. 2, part. 191 sub 4 e sub 7) Sup. Comm. = 490,25 m² pag 14

Autorimesse (NCT, fg. 2, part. 191 sub 5 e sub 6) Sup. Comm. = 140,00 m² pag 17

Valore:	490,25 m ²	x	1.500,00 €/ m ²	=	735.375,00 €
	140,00 m ²	x	760,00 €/ m ²	=	106.400,00 €
			Totale	=	841.775,00 €

Tutto ciò premesso e considerato, **stante l'esigenza di procedere alla demolizione delle porzioni di fabbricato principale realizzati in ampliamento senza alcun titolo autorizzativo (intero primo piano), di uno e forse entrambe i garages e del blocco servizi per la piscina** (questi ultimi 3 manufatti con qualche speranza, essendo interrati e non adibiti a permanenza continuativa, di godere di qualche attenuante), alla impossibilità secondo l'attuale normativa di presentazione di pratica edilizia in sanatoria e di versare oneri, diritti e sanzioni per l'assenza di autorizzazioni, in quanto si impone agli organi di controllo l'adozione di un provvedimento di demolizione per tutte le opere senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, aggravato da insistenza degli stessi entro fascia di rispetto distanze da allevamento zootecnico, si ritiene di considerare congrua una **riduzione per ripristini e relative pratiche edilizie e catastali, di euro 164.775,00**, di stabilire pertanto il più probabile valore di mercato riferito agli immobili in oggetto pari ad **€ 677'000,00 (diconsi seicentosestantasettemila euro)**.

Si precisa che stante l'insistenza dei vincoli sopra descritti, non sono state prese in considerazione e analizzate né la stima di eventuali residui di potenzialità edificatoria dell'area, né valutazioni per demolizione e riedificazione di maggior numero di immobili di taglia inferiore.

Divisibilità del bene in lotti

Si ritiene che i beni immobili in oggetto costituiscano, al fine delle vendite, **un lotto non divisibile**.

7. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 677.000,00 (diconsi seicentosettantasettemila euro)**.

Il più probabile valore di mercato **in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, considerando:

- le imposte sull'acquisto;
- le incognite riguardo i ripristini sopra descritti
- l'assenza di qualunque forma di garanzia sul bene acquistato;
- la possibilità di deterioramento del bene fino al perfezionamento della vendita all'asta;
- la possibile necessità di revisioni ed adeguamenti di impianti e di vizi occulti;

viene quantificato in **€ 660.000,00 (diconsi seicentosessantamila euro)**.

Valori di mercato in Lotti

Lotto 1 (unico): euro 677.000,00.

Valori in condizioni di vendita forzata

Lotto 1 (unico): euro 660.000,00

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Nicola Musoni, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n. 1246, 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.

Con quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di avere risposto con coscienza ai quesiti sottoposti dall' Ill.mo Giudice; tanto dovevo in assolvimento all'incarico ricevuto

Timbro e firma



Nicola Musoni

Data Rapporto di Valutazione
Brescia, 23/09/2023

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

01. Elaborati fotografici
02. Copia atto di provenienza
03. Copia frontespizi titoli autorizzativi
04. Estratto pianta autorizzata
05. Autorizzazione all'agibilità originale (superata)
06. Documentazione catastale:
Elaborato Planimetrico, Schede catastali.
07. Ispezione ipotecaria del 16.11.2021
08. Copia Certificato Destinazione Urbanistica
09. Raffronto (indicativo di massima) tra ultima DIA e situazione dei luoghi



A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA' is positioned on the left. The stamp contains the text: 'Dott. Arch. MUSONI NICOLA N. 1248'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads 'Nicola Musoni'.