

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 638/2021

LOTTO N°6

Giudice delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore precedente:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esecutati:

Omissis

In qualità di proprietari

Rappresentato dall'Avvocato

N.N.

Intervenuti alla data di stima

N.N.



Esperto incaricato**Arch. Luisa Dordoni**

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni

**Date**

Nomina dell'esperto 14 aprile 2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 04 maggio 2022

Data della consegna del rapporto di valutazione 13 agosto 2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13 settembre 2022

Identificazione dei lotti**LOTTI****Descrizione sintetica**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel Comune di Villa Carcina (Bs) in via Fontane nr 4, 7 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo. Trattasi di immobili con destinazione residenziale ed un negozio per quanto riguarda quelli siti nel comune di Villa Carcina, ed immobili con destinazione residenziale, un'autorimessa e porzioni di aree urbane per quanto riguarda quelli siti nel Comune di Manerba del Garda (Bs).

In seguito al sopralluogo, è stato possibile, visto lo stato di fatto ed in relazione all'utilizzo delle varie unità immobiliari, identificare la seguente suddivisione in lotti:

IMMOBILI in VILLA CARCINA

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | CATEGORIA CATASTALE | DESCRIZIONE | PROPRIETA' |
|-------|---------------------------|---------------------|------------------------|------------|
| 1 | Fg.8 Part.36 Sub.1 | A/4 | Appartamento PT | Omissis |
| 2 | Fg.8 Part.36 Sub.2 | C/1 | Negozio al piano terra | Omissis |
| 3 | Fg.8 Part.36 Sub.3 | A/4 | Appartamento al PT-1-2 | Omissis |
| 4 | Fg.8 Part.34 Sub.1 | A/4 | Appartamento al PT | Omissis |
| 5 | Fg.8 Part.34 Sub.2 | A/4 | Appartamento al PT | Omissis |
| 6 | Fg.8 Part.34 Sub.4 | A/4 | Appartamento al PT | Omissis |

IMMOBILI in MANERBA DEL GARDA

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE | CATEGORIA CATASTALE | DESCRIZIONE | PROPRIETA' |
|-------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|------------|
| 7 | Fg.1 Part.7570 Sub.8 | A/2 | Appartamento al Piano Primo | Omissis |
| 8 | Fg.1 Part.7570 Sub.6 | A/3 | Appartamento al P 1 | Omissis |
| | Fg.1 Part.7570 Sub.13 | Area urbana | PT | |

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 6**Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

| | |
|--|--|
| Sez.Urb. NCT Fg.8 Part.34 Sub.4 via Fontane nr 4, piano 1, Cat.A/2,classe 1, vani 5,5, RC 255,65 Euro, Superficie 99,00 mq | |
| Quota di proprietà | Omissis |
| Diritto di proprietà | 1/1 Proprietà in regime di separazione dei beni |
| Divisibilità dell'immobile | Non divisibile (LOTTO 6) |

| | |
|---|---|
| LOTTO 6 | |
| Quota di proprietà | 1/1 |
| Diritto di proprietà | Piena proprietà |
| Divisibilità dell'immobile | Non divisibile |
| Più probabile valore in libero mercato LOTTO 6 | 41.000,00 € (quarantunomila/00) |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) LOTTO 6 | <u>39.000,00 €</u> (trentanovemila/00) |

Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|------------------------------|--|--|
| CONFORMITÀ EDILIZIA | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| CONFORMITÀ CATASTALE | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| CONFORMITÀ TITOLARITÀ | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** Omissis
- **PIGNORAMENTO** Omissis

Si precisa inoltre :

Alla data del 12/08/2022, da **"Ispezione Ordinaria"** effettuata alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare** risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati Sigg.ri Omissis (All. 4)



Indice

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 4 |
| 2. | Inquadramento dell'immobile..... | 4 |
| 3. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 9 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence..... | 9 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 10 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 12 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 12 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 13 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 13 |
| 7. | Analisi estimativa | 13 |
| 8. | Riepilogo dei valori di stima | 16 |
| 9. | Dichiarazione di rispondenza..... | 17 |
| 10. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | 18 |
| 11. | Bibliografia | 18 |

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 14 aprile 2022: Nomina dell'esperto.
- 04 maggio 2022: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 12 maggio 2022: Richiesta planimetrie catastali
- 19 maggio 2022: Richiesta visure catastali
- Maggio 2022: Richiesta copie atti di provenienza c/o Notai e Archivio Notarile
- 13 Maggio 2022: Presentazione istanza telematica per accesso agli atti al Comune di Villa Carcina (atti ricevuti)
- 19 e 26 maggio 2022: Richiesta accesso agli atti Comune di Manerba del Garda
- 10 giugno 2022: presentazione Istanza Agenzia delle Entrate per ricerca Planimetria catastale immobile sito in Manerba del Garda Fg 1 Mapp.7570 Sub.6 (mancante)
- 11 giugno 2022: Invio raccomandata per Comunicazione data sopralluogo agli esecutati
- 22 giugno 2022: Sollecito al Comune di Manerba per accesso agli atti (superati termini di legge)
- 18 luglio 2022: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Villa Carcina (Bs)
- Dal 19 luglio 2022 al 12 agosto 2022: Stesura perizia di stima
- 12 agosto 2022: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 13 agosto 2022: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO 6 (Fg.8 Mapp.34 Sub 4_VILLA CARCINA)

Trattasi di unità immobiliare inserita al Piano Terra di un immobile sito in via Fontane a Villa Carcina (località Cogozzo). Trattasi di immobile identificato come appartenete ai NAF nel Piano di Governo del territorio del Comune di Villa Carcina, località Cogozzo.

Detto immobile, edificato ante '67, come dichiarato nell'atto di acquisto (*Atto di compravendita Omissis*).

Da sopralluogo la scrivente osserva che nel complesso l'unità presenta lo stesso schema distributivo che riportano le tavole grafiche di accompagnamento alla Pratica Edilizia nr *Omissis* di sopraelevazione del fabbricato. Si rileva un diverso posizionamento dell'ingresso, posto al termine della scala di accesso sulla sinistra, ed il corridoio di distribuzione risulta più lineare. Nel complesso, distribuzione interna, regolarizzabile con attestazione dello stato di fatto (essendo opere risalenti a prima del '67). Relativamente alla Pratica edilizia nr. *Omissis* con la quale veniva richiesta la costruzione di tettoia per la copertura di balcone esistente, detta tettoia è stata chiusa, senza autorizzazione, per formare un volume aggiuntivo all'unità immobiliare.



Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare 638/2021, appartenenti ai mappali 34 e 36 Foglio 8 nel Comune di Villa Carcina, fanno parte di un complesso edilizio composto da abitazione principale, locali di deposito, e locali destinati ad attività artigianale di trasformazione, solitamente riconducibile ad impresa a conduzione familiare (realità economica fortemente diffusa sul territorio in questione). Pertanto si procede ad un inquadramento dell'immobile ed analisi del segmento di mercato complessivo, per poi procedere alla singola descrizione delle unità che formano i vari lotti.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

| | | | |
|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| LOCALIZZAZIONE | Provincia | Brescia | |
| | Comune | Villa Carcina | |
| | Frazione | -- | |
| | Località | Cogozzo | |
| | Quartiere | | |
| | Via/Piazza | via Fontane | |
| | Civico n. | 4 | |
| | Urbana | X | Centrale |
| | | | Semicentrale |
| | | | Periferica |
| | Extra-urbana | | Agricola |
| | | | Industriale |
| | | Artigianale | |
| | | Residenziale | |

MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole

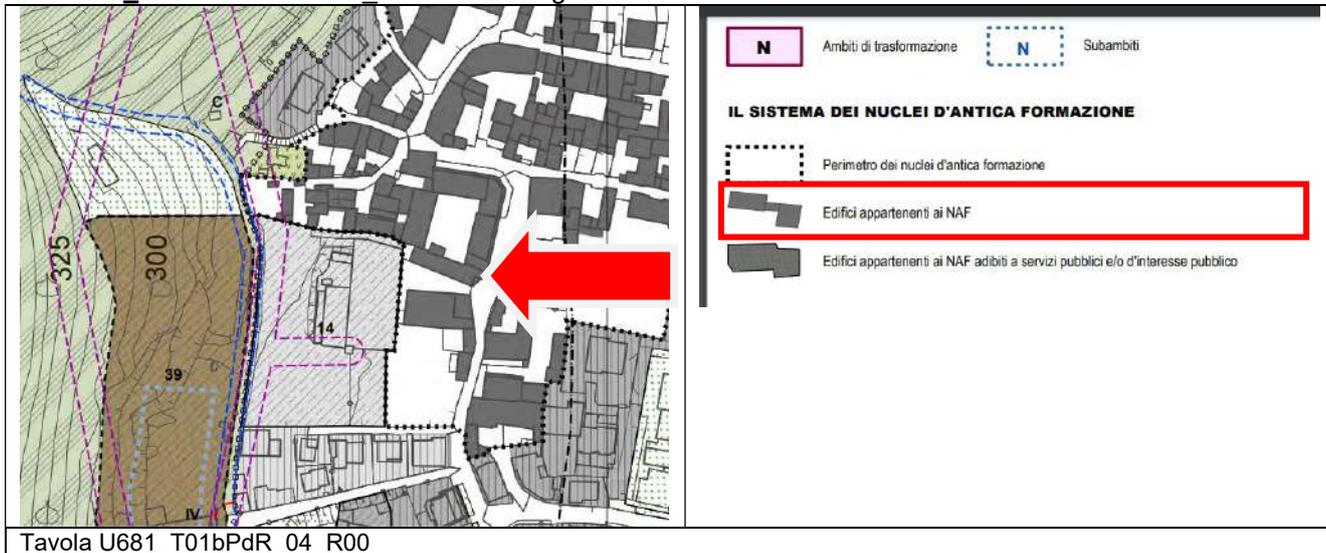




Tavola U626T02NAF01r00



Tavola 14NAF01VAS r01_Piano delle regole – Indagine sui Nuclei di Antica Formazione

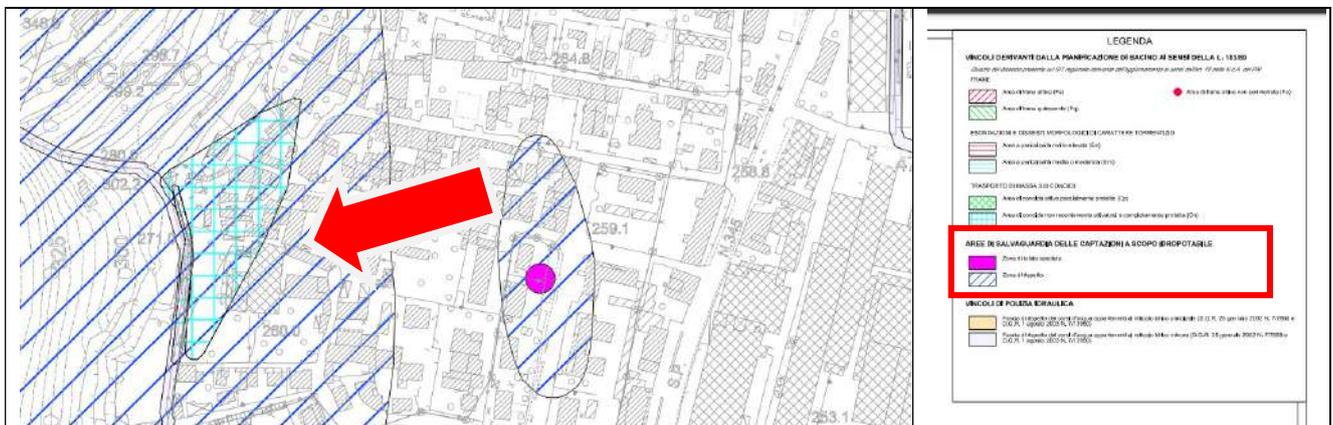


Tavola 4_Piano delle regole – Carta dei Vincoli

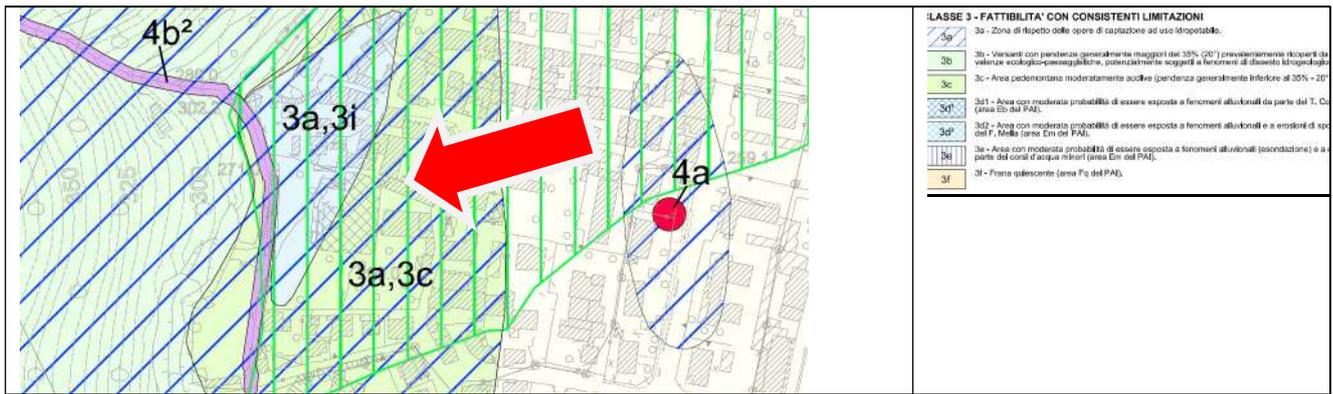


Tavola 6_Piano delle regole – Carta della fattibilità Geologica

| | | | |
|------------------------------|----------------------------|---|---------------------------------|
| CONDIZIONI DI DISPONIBILITA' | <i>Stato Immobile</i> | | Libero |
| | | X | Occupato dalla proprietà |
| | <i>Titolarietà terreno</i> | X | Proprietà |
| | | | Convenzione |

| | | |
|-------------------|---|-----------|
| ESISTENZA VINCOLI | | SI |
| | X | NO |

| | | |
|--------------|---|--------------------------------|
| DESTINAZIONE | X | residenziale |
| | | <i>direzionale- terziario</i> |
| | | <i>commerciale</i> |
| | | <i>turistico-ricettivo</i> |
| | | <i>industriale-artigianale</i> |
| | | <i>sportiva</i> |
| | | <i>agricolo</i> |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| TIPOLOGIA COSTRUTTIVA- STRUTTURALE DELL'IMMOBILE | X | Muratura |
| | X | Cemento armato ordinario |
| | | Cemento armato prefabbricato |
| | | acciaio |
| | | Legno |
| | | misto |

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| TIPOLOGIA IMMOBILIARE | | | terreno | |
| | | X | fabbricato | |
| | <i>Fabbricato</i> | | | nuovo |
| | | | | ristrutturato |
| | | | | seminuovo |
| | | | X | usato |
| | | | rudere | |
| | <i>Fabbricato</i> | | | indipendente |
| | | | X | In corte |
| | <i>Terreno</i> | | | residenziale |
| | | | | direzionale-terziaria |
| | | | | commerciale |
| | | | Turistico-ricettivo | |
| | | | Industriale-artigianale | |
| | | | Attività sportiva | |
| | | | agricola | |

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI | | Fabbricato storico |
| | | Fabbricato singolo |
| | | Fabbricato in linea |
| | | Fabbricato rurale |
| | | Fabbricato a schiera |
| | X | Fabbricato a corte |
| | | Fabbricato a torre |
| | | Fabbricato tipico |

| | | |
|--|---|---|
| TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI | X | Appartamento |
| | | Appartamento (attico) |
| | | Appartamento (loft) |
| | | Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo |
| | | villa |
| | | Villino |
| | | Villetta a schiera |
| | | Autorimessa (garage/box) |
| | | Posto auto coperto (fabbricato) |
| | | Posto auto coperto (tettoia) |
| | | Posto auto scoperto |



| | | |
|--|--|------------------------------|
| | | Cantina (locale di sgombero) |
| | | Deposito |
| | | negozio |
| | | ristorante |
| | | bar |
| | | Ufficio |

| | | |
|-------------------|----------|--------------|
| DIMENSIONE | | Piccola |
| | X | Media |
| | | Grande |

| | | | |
|------------------------------------|------------------------|----------|---------------------|
| CARATTERI DOMANDA E OFFERTA | Lato acquirente | X | privato |
| | | X | società |
| | | | cooperativa |
| | | | ente |
| | Lato venditore | X | privato |
| | | | società |
| | | | cooperativa |
| | | | ente |
| | Motivo acquisto | | prima abitazione |
| | | | seconda abitazione |
| | | X | investimento |
| | Intermediari | X | si |
| | | no | |

| | | |
|-------------------------|----------|--|
| FORMA DI MERCATO | | Concorrenza monopolistica |
| | X | Concorrenza monopolistica ristretta |
| | | oligopolio |
| | | monopolio |
| | | Monopolio bilaterale |

| | | |
|------------------|----------|----------------|
| FILTERING | X | assente |
| | | up |
| | | down |

| | | |
|------------------------|----------|---|
| FASE DI MERCATO | X | Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere) |
| | | Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta) |
| | | Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire) |
| | | Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono) |

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO 6 _Fg.8 Part. 34 Sub. 4

Unità immobiliare al piano primo di edificio inserito in corte

In data 18/07/2022 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato il Sig. *Omissis*.

L'immobile, del quale è facente parte l'unità immobiliare identificata al sub.4, Mapp. 34 Fg.8 è ubicato nel Comune di Villa Carcina (Bs), località Cogozzo, in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT. La destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato.

Come da Scheda di Indagine nr 6 Isolato **2** _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici a cortina" e viene definito come "edificio in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione"; viene prescritta **la rimozione delle tapparelle**. Non viene fatta menzione alla chiusura del balcone. La scrivente ritiene che detta costruzione, realizzata in laterizio a vista, sia da rimuovere in quanto costituisce volume aggiuntivo non autorizzato. Di seguito quantifica le spese di rimozione di tale manufatto che verranno detratte dal valore dell'unità in quanto necessarie per il ripristino della conformità urbanistica.



L'unità immobiliare si colloca a piano primo, lato est, dell'edificio appartenente al mapp. 34 che si sviluppa in lunghezza secondo l'asse est-ovest. All'unità si accede dalla corte del mappale 34 Fg.8, dall'atrio che disimpegna le due unità di piano terra e del piano primo. Al termine della scala posta a destra dell'atrio di ingresso all'immobile, sulla destra si trova la porta d'accesso all'unità oggetto di stima (Sub.4). Si accede ad un disimpegno, il quale verso destra conduce alla zona notte (due camere ed un servizio), mentre verso sinistra conduce alla zona giorno composta da una stanza soggiorno, una stanza pranzo, un cucinino ed un disimpegno. L'unità non sembra avere avuto interventi di ristrutturazione importante dall'epoca di realizzazione ('56), tranne che per il bagno e per i serramenti (in legno con vetrocamera semplice e tapparelle in pvc).

Da sopralluogo si rileva che i pavimenti sono stati realizzati in piastrelle di graniglia in tutta l'abitazione; piastrelle bicolore nel bagno.

I serramenti esterni sono, in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc bianco. Le porte interne in legno e vetro. Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo attraverso caldaia posta nel sottotetto; i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio e in acciaio.

Tutti gli impianti (idraulico, elettrico e sanitario) risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (fine anni '50) e pertanto rispondenti alla normativa vigente al momento di costruzione dello stesso (tranne che per opere di manutenzione dell'immobile stesso). Lo stato di manutenzione dei beni oggetto di stima risulta buono; da ristrutturare.

Dal punto di vista strutturale trattasi di edificio con murature portanti e orizzontamenti in latero-cemento.

L'immobile affaccia, come sopra detto, sulla corte appartenente al mappali 34 ed è in adiacenza ad A.U.I.U. sul lato nord e sul lato est. La corte sopracitata costituisce accesso a tutti gli immobili del mappale 34 ed è utilizzata anche come accesso ad immobili appartenenti ad altri mappali nei quali viene svolta attività artigianale di trasformazione. Relativamente agli accessi all'immobile, nell' Atto di Compravendita in data *Omissis* relativo al Mapp. 36 Sub. 3 e 2 e Mapp. 34 Sub. 1-2-3-4 viene specificato: "*I beni sono venduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti..*"

Riepilogo superfici:

- Superficie lorda PIANO TERRA: **97,00 mq circa escluse aree scoperte**

| | | |
|-------------------------|--------------|-------------------------|
| CONFINI Alloggio | Nord | Adiacenza a.u.i.u. |
| | Ovest | Adiacenza a.u.i.u. |
| | Est | Affaccio su via Fontane |
| | Sud | Corte interna Mapp. 34 |

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| CONSISTENZA | Rilievo | X | Interno e esterno |
| | | | Solo Esterno |
| | Desunto graficamente da | X | Planimetria catastale |
| | | | Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | | | Elaborato grafico (generico) |
| | Criterio di misurazione | X | SEL – Superficie Esterna Lorda |
| | | | SIL – Superficie Interna Lorda |
| | X | SIN – Superficie Interna Netta | |
| Data del sopralluogo | | | 18/07/2022 |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

| | | |
|---|----------|-------------------------------|
| ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE | X | Fabbricato costruito nel 1956 |
| | | Fabbricato ante '67 |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|---|
| TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI | ELENCO | | Autorizzazioni Edilizie |
| | | | Certificazioni di conformità |
| | Documentazione visionata | | Autorizzazioni Edilizie |
| | | | Certificazioni di conformità |
| | | | Ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina (Bs) |
| Data verifica urbanistica | | | 10/06/2022 |

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------|---------------|
| SITUAZIONE URBANISTICA | Strumento urbanistico | | P.g.t. |
| | Convenzione urbanistica | | Si |
| | | X | No |
| | Cessione diritti edificatori | | Si |



| | | | |
|---------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------|
| | | X | No |
| LIMITAZIONI URBANISTICHE | X | Vincoli urbanistici | |
| | X | <i>Vincoli ambientali - geologici</i> | |
| | | <i>Vincoli paesaggistici</i> | |

Si segnala vincolo geologico: CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni **3a – 3c**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina (Bs) in data 10/06/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :

Si procede alla determinazione indicativa dei costi relativi alle spese per il ripristino della Regolarità Urbanistica

Da tabella (All. 3) le difformità risultano sanabili effettuando il ripristino dello stato di fatto e presentando una S.C.I.A. in sanatoria per piccole modifiche distributive interne sostenendo una spesa prevedibile pari a :

| | |
|---|----------------------|
| Computo metrico per ripristino balcone tamponato | = 8.842,85 € |
| Spese tecniche per rilevazione dello stato di fatto | = 800,00 € |
| Sanzione | = 516,00 € |
| TOTALE | = 10.158,85 € |

TOTALE APPROSSIMATO = **10.150,00 €**



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

LOTTO 6:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 34, Sub.4, via Fontane n.4, P. T, Cat. A/2 cl.1 vani 5,5, RC 255,65 Euro

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **19/05/2022**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetrica catastale

Note:

Vengono previste le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale quantificabili in:

500,00 € (cinquecento/00)



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------------|----|----|
| TITOLO DI PROVENIENZA | Atto di compravendita in data Omissis | | |
| | Usufrutto | | Si |
| | | X | No |
| | Nuda proprietà | | Si |
| X | | No | |

| | | | |
|----------------------|---------|---|----|
| CONDIZIONI LIMITANTI | Servitù | | Si |
| | | X | No |
| | Vincoli | | Si |
| | | X | No |
| | Oneri | | Si |
| | | X | No |
| | Pesi | | Si |
| | | X | No |
| | Gravami | | Si |
| | | X | No |

| | | | |
|--|-----------------------|---|-------------------------------------|
| STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.2 MAPP.34 FG.8 | Occupazione | | Locato |
| | | X | Occupato da un esecutato e famiglia |
| | Tipo di contratto | | |
| | €/anno | | |
| | Rata | | |
| | Durata in anni | | |
| | Scadenza contratto | | |
| | Estremi registrazione | | |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| I CONTRATTI DI CUI SOPRA | | Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile |
| | | Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile |

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- nessuno

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- nessuno

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Basi del valore



Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc.*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)
- L'immobile è collocato in zona semi centrale dell'abitato di Villa Carcina, Comune collocato nella bassa Val Trompia, a circa dieci chilometri dal capoluogo di provincia (Brescia). L'edificio oggetto di stima risulta posizionato in zona identificata come nucleo antico appartenente alla Frazione di Cogozzo (piccolo borgo posto nella zona nord del territorio comunale, sulla sinistra dell'arteria principale che collega la Val Trompia al capoluogo cittadino). La dislocazione del borgo, ne garantisce la tranquillità, beneficiando della vicinanza dell'arteria principale di collegamento con il resto della viabilità territoriale sia in direzione di Brescia che verso l'alta Val Trompia. Da segnalare che l'arteria di viabilità urbana principale, sopra citata, risulta essere l'unico modo per percorrere la valle, pertanto caratterizzata da forte intensità di traffico su gomma, anche pesante, nel corso di tutta la giornata lavorativa, con evidenti conseguenze in termini sia di qualità dell'aria che di vivibilità della zona. Attualmente, è in corso la realizzazione di una snodo (che interessa anche il territorio comunale di Villa Carcina) che collegherà la Val Trompia alle principali arterie della zona centrale del nord Italia (autostrada A4, A35 BreBeMi, "corda molle"). Relativamente ai trasporti pubblici è servito da autobus di linea extra-urbana la cui fermata si trova a circa 500 mt (7 min a piedi).

Comodo agli esercizi di vicinato ed anche a negozi adibiti alla grande distribuzione raggiungibili in automobile in pochi minuti.

La superficie territoriale è caratterizzata dalla presenza di colline prealpine e territorio principalmente pianeggiante nella zona fortemente edificata;

Dal punto di vista dei servizi, nella frazione di Cogozzo sono presenti e comodamente raggiungibili la scuola primaria, gli esercizi commerciali e gli uffici principali (quali posta, banca, municipio, ecc.) mentre per scuole secondarie è necessario spostarsi verso nord della valle (Sarezzo, Gardone Val Trompia, Lumezzane) o verso il capoluogo (Brescia).

Assunzioni limitative

- Nessuna

Condizioni limitative

- Nessuna

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 |

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

| FONTE | Valore di mercato RESIDENZIALE €/mq | |
|--|-------------------------------------|------------|
| | minimo | massimo |
| Borsa Immobiliare di Brescia – Probrixia Listino: 1-2022 Villa Carcina (Bs)- Cogozzo - Abitazioni: da ristrutturare | 480 | 535 |
| Agenzie di zona_ Dati Maggio-luglio 2022 Abitazioni di tipo Economico Stato Conservativo DA RISTRUTTURARE | Circa 478,00 €/mq | |



Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle planimetrie catastali.

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

| | Destinazioni d'uso | Sup. lorda | Sup. commerciale |
|--|--------------------|------------|-----------------------------------|
| PIANO PRIMO | Residenziale | 97,00 mq | 97,00 mq x 1,00 = 97,00 mq |
| TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 97,00 mq | | | |

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **530,00 €/mq**

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO 6_ IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 97,00 mq x **530,00 €/mq** = 51.410,00 €

In detrazione spese tecniche per ripristino regolarità urbanistica e catastale = 10.650,00 €

TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE 40.760,00 €

TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO 41.000,00 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

| N°Asta | Prezzo base | Anticipo | Rilancio medio | Int. su deposito | Imposta registro | Spese | Totale costi | Utile/perdita |
|--------|-------------|----------|----------------|------------------|---|----------|--------------|---------------|
| 1 | 41.000,00 | 4.100,00 | 410,00 | 410,00 | 3.690,00 | 1.500,00 | 47.010,00 | - 14,65% |
| | | | | | Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016 | | | |

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

| Libero mercato | Prezzo base | Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(255,65+5%) x120] = 32.211,9 | Spese per agenzia imm. | Totale costi | Utile/perdita |
|----------------|-------------|---|------------------------|--------------|---------------|
| 1 | 41.000,00 | 2.899,07 | 1.230,00 | 45.129,07 | - 10,07% |

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 14,65% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 10,07% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **4,58 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 6

= VALORE di MERCATO x 95,42 % = 41.000,00 x 95,37% = 39.122,20 € approssimabile a **39.000,00 €**



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 6

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 34, Sub.4, via Fontane n.4, P. T, Cat. A/2 cl.1 vani 5,5, RC 255,65 Euro

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

- **€ 41.000,00** (diconsi *Euroquarantunomila/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:

TOTALE approssimabile a **39.000,00 €** (diconsi *euro trentanovemila/00*)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- x Ha ispezionato di persona la proprietà.
- x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 12/08/2022



Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Planimetrie, estratto mappa Fg.8 Part. 34 Sub. 4, *Omissis*
3. Pratica Edilizia N. *Omissis* e Computo ripristino urbanistico
4. *Omissis*

10. Bibliografia

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti





Foto 1_Vista accesso da via Fontane



Foto 2_Vista corte Mapp.34



Foto 3_Vista accesso da corte mapp.34



Foto 4_Vista scala di accesso al P1



Foto 5_Vista zona soggiorno



Foto 6_Vista zona soggiorno





Foto 7_ Vista balcone tamponato



Foto 8_ Vista balcone tamponato



Foto 9_ Vista zona soggiorno



Foto 10_ Vista zona cottura



Foto 11_ Vista pranzo



Foto 12_ Vista sottotetto





Foto 13_ Vista camera lato ovest



Foto 14_ Vista copertura balcone



Foto 15_ Vista camera centrale con affaccio su corte
Mapp.34



Foto 16_ Vista bagno



Foto 17_ Vista terminali impianto termico



Foto 18_ Vista scala di accesso (dettaglio)



ALLEGATO 2





N=5055000

E=1592800

I Particella: 36

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a92284037e6bebc95abf36e5d214274

Comune: (BS) VILLA CARCINA
Foglio: 8
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T12442/2022
19-Mag-2022 8:25:12

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 413



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

Lire
20

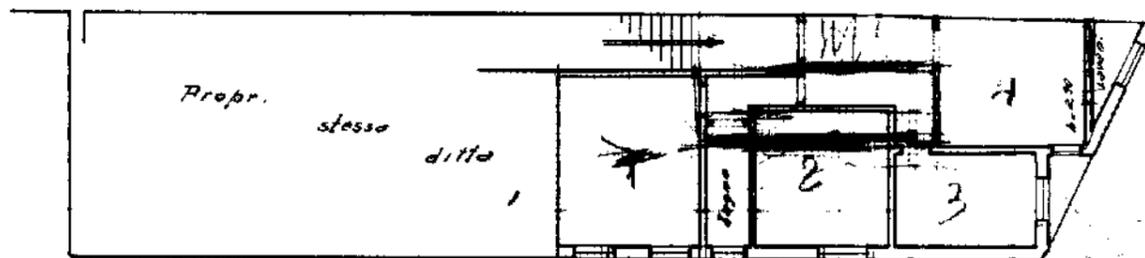
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

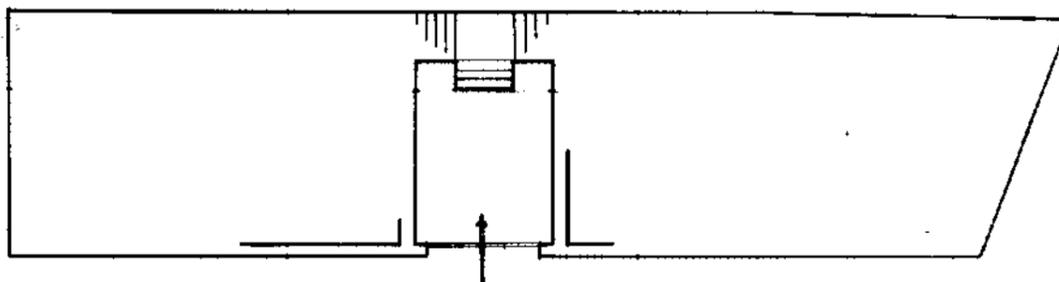
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villa Carcina Via Fontane
Ditta Gbizzardi Virgilio e Bonaventura
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

7/10/60

Piano Primo



Piano Terra



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31-5-60
PROT. N° 16446

Compilata dal Geom. Vitali Alfredo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geom.
della Provincia di Brescia
DATA 20-5-1960
Firma: _____

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

ALLEGATO 3





Comune di VILLA CARCINA

Provincia di Brescia

Computo metrico estimativo

LAVORI

Spese per ripristino conformità urbanistica_Fg8Mapp34Sub4

COMMITTENTE

IMPRESA

CONTRATTO

N° Repertorio

del

Progettista

IL TECNICO

Data 08/02/2022



| Num. ORD TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI € | |
|----------------------------------|---|------------|-------|--------|--------|--------------|-----------|----------|
| | | par. ug. | lung. | largh. | H/peso | | Prezzo € | Totale € |
| 1 1C.01.030.002 0.b (C) | Demolizione di muratura in mattoni pieni, pietrame, miste, totale o parziale, entro e fuori terra, a ... antiere, il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate. Esclusi gli oneri di smaltimento. Per ogni intervento con volume: - da 0,501 a 5,01 m³ | | | | | | | |
| | Demolizione muratura in laterizio pieno Sommano m³ | | 3,200 | | 2,700 | 8,64 8,64 | 120,31 | 1.039,48 |
| 2 1C.01.140.001 0.b (C) | Rimozione di serramenti in legno interni ed esterni, impennate e simili, di qualunque forma e dimens ... autorizzate:- con cernita di vetri e legno, carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; esclusi gli oneri di smaltimento. | | | | | | | |
| | Rimozione serramenti esterni Sommano m² | 2,000 | | 1,200 | 1,500 | 3,60 3,60 | 14,08 | 50,69 |
| 3 1C.01.140.003 0.b (C) | Rimozione di cassonetti coprirullo di avvolgibile - con carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica, esclusi oneri di smaltimento | | | | | | | |
| | Rimozione cassonetti Sommano m | 2,000 | | 1,200 | | 2,40 2,40 | 3,83 | 9,19 |
| 4 1C.01.140.004 0.b (C) | Rimozione di avvolgibili in legno o plastica e dei relativi accessori: - con carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica, esclusi oneri di smaltimento | | | | | | | |
| | Rimozione avvolgibili Sommano m² | 2,000 | | 1,200 | | 2,40 2,40 | 7,96 | 19,10 |
| 5 1C.21.010.003 0.b (C) | Finestre e porte finestre di legno lamellare a telaio unico con controtelaio a bilico orizzontale, s ... telaio e telaio, la pulizia finale e l'allontanamento dei materiali di risulta. Misurazione esterno telaio. Eseguite in legno lamellare di: - douglas | | | | | | | |
| | 2 Portefinestre nuove (misure indicative) Sommano m² | 2,000 | 1,200 | 2,400 | | 5,76 5,76 | 1.192,30 | 6.867,65 |
| 6 1C.23.190.001 0.a (C) | Assemblaggio e posa di vetrata isolante termoacustica, in conformità alla UNI 7697, con distanziator ... mastice, guarnizioni, silicone, ecc., restano esclusi i vetri i cui prezzi saranno desunti e contabilizzati dal volume 2.1, del tipo: - vetrata doppia | | | | | | | |
| | Vetrare per porte-finestre nuove Sommano m² | 4,000 | 0,500 | 2,200 | | 4,40 4,40 | 29,44 | 129,54 |
| 7 NP6 (C) | Trasporto alle discariche di materiali inerti da demolizione, incluso accesso | | | | | | | |
| A RIPORTARE | | | | | | | | 8.115,65 |



| Num. ORD TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI € | |
|---------------------|-------------------------|------------|-------|--------|--------|----------|-----------|-----------------|
| | | par. ug. | lung. | largh. | H/peso | | Prezzo € | Totale € |
| | R I P O R T O | | | | | | | 8.115,65 |
| | Smaltimento rifiuti | 12,000 | | | | 12,00 | 60,60 | 727,20 |
| | Sommano mc | | | | | 12,00 | | |
| | T O T A L E | | | | | | | 8.842,85 |
| | Data, | | | | | | | |
| | Il tecnico | | | | | | | |

