

# 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°5

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 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo e in via Repubblica. 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
<b>5</b>	<b>Fg.8 Part.34 Sub.2</b>	<b>A/4</b>	<b>Appartamento al PT</b>	<b>Omissis</b>
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	Omissis

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

**ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 5****Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez.Urb. NCT Fg.8 Part.34 Sub.2 via Fontane nr 7, piano T, Cat.A/4, classe 3, vani 2, RC 55,78 Euro, Superficie 65,00 mq	
Quota di proprietà	Omissis
Diritto di proprietà	1/1 Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile (LOTTO 5)

<b>LOTTO 5</b>	
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato <b>LOTTO 5</b>	48.500,00 € (quarantottomilacinquecento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) <b>LOTTO 5</b>	<b>44.250,00 €</b> (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)

**Audit documentale e Due Diligence**

<b>CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
<b>CONFORMITÀ TITOLARITÀ</b>	<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.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
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 5 (Fg.8 Mapp.34 Sub 2\_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*) non è stato oggetto di opere urbanistiche precedenti all'atto stesso.

Da sopralluogo la scrivente osserva che sono state effettuate opere di ristrutturazione dell'immobile riconducibili, dai materiali utilizzati, e dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, alla fine degli anni '90. L'immobile nell'impianto originale, come si osserva da rappresentazione grafica del piano terra allegata alla Pratica Edilizia *Omissis* di sopraelevazione del fabbricato, si componeva di due stanze di medie dimensioni.

Da segnalare che nelle tavole allegate alla Pratica edilizia di cui sopra, viene rappresentato l'immobile come se la stanza ad est arrivasse fino a via Fontane; da rappresentazione catastale e da sopralluogo si riscontra invece con



tra via Fontane e la stanza ad est dell'unità oggetto di valutazione (Mapp.34 Sub.2) è presente un altro locale non oggetto di esecuzione.

Successivamente, le stanze appartenenti al Sub.2 state trasformate nel seguente modo: la prima, accessibile dall'atrio che è stato realizzato al piano terra dell'edificio facente parte del mappale 34, che disimpegna due unità immobiliari al piano terra e due al piano primo, è adibita a soggiorno/pranzo ed è stato utilizzato il vano sottoscala per creare la zona cottura (che da planimetria catastale non appartiene al subalterno 2, e non risulta nelle tavole urbanistiche); la seconda stanza, accessibile dalla prima, è stata suddivisa creando un disimpegno che conduce ad un servizio e due camere da letto. L'impianto strutturale dell'immobile è rimasto invariato.

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 (realtà 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**

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Provincia	<b>Brescia</b>	
	Comune	<b>Villa Carcina</b>	
	Frazione	--	
	Località	<b>Cogozzo</b>	
	Quartiere		
	Via/Piazza	<b>via Fontane</b>	
	Civico n.	<b>7</b>	
	<b>Urbana</b>	<b>X</b>	<b>Centrale</b>
			Semicentrale
			Periferica
	<b>Extra-urbana</b>		Agricola
			Industriale
		Artigianale	
		Residenziale	

**MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole**

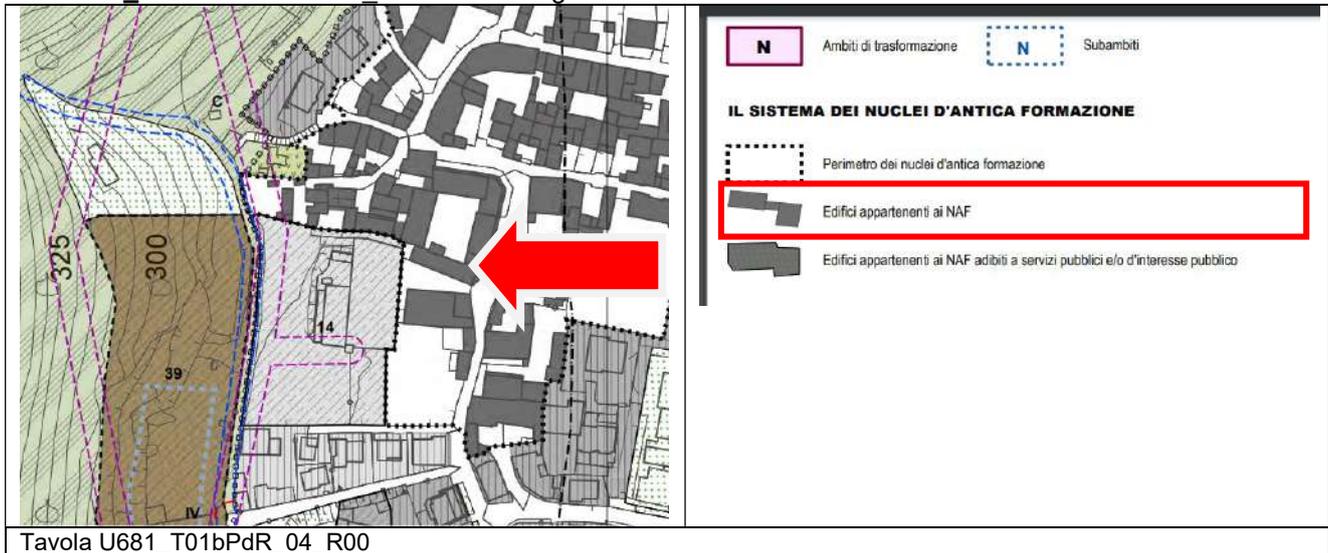




Tavola U626T02NAF01r00



Tavola 14NAF01VAS r01\_Piano delle regole – Indagine sui Nuclei di Antica Formazione

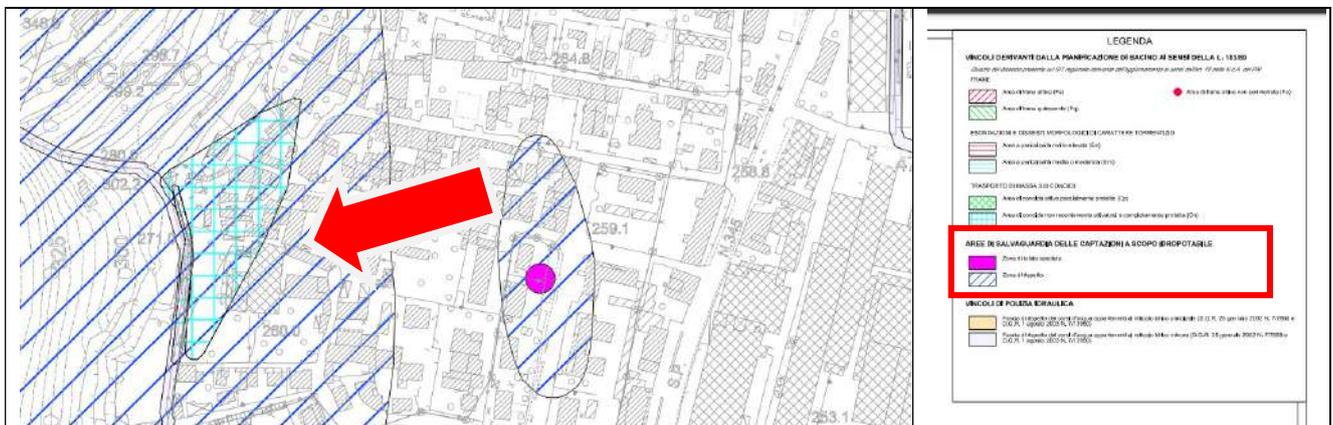


Tavola 4\_Piano delle regole – Carta dei Vincoli

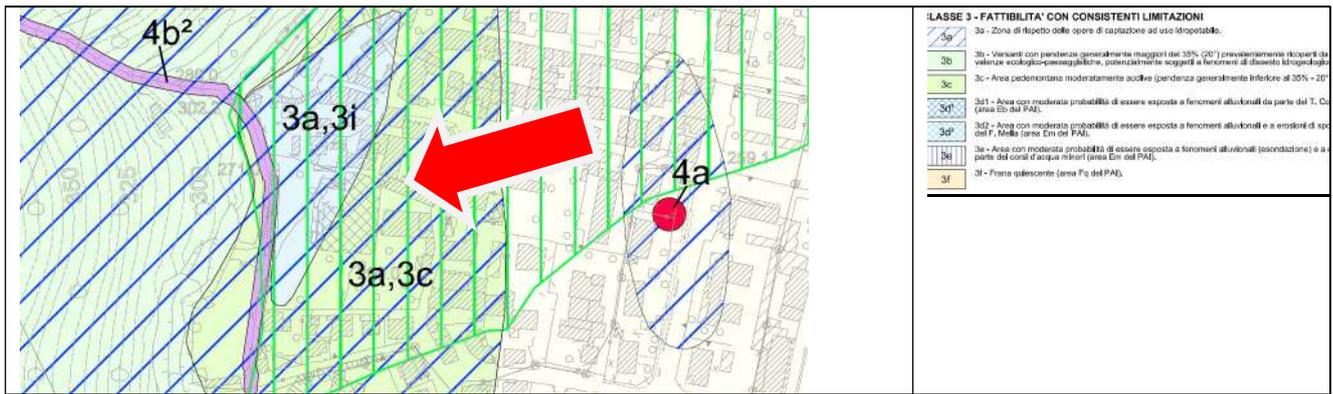


Tavola 6\_Piano delle regole – Carta della fattibilità Geologica

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobile	X	Occupato dai familiari della proprietà
			Locato
	Titolarietà terreno	X	Proprietà
			Convenzione

ESISTENZA VINCOLI		SI
	X	NO

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

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA-STRUTTURALE DELL'IMMOBILE	X	<b>Muratura</b>
	X	<b>Cemento armato ordinario</b>
		Cemento armato prefabbricato
		acciaio
		Legno
		misto

TIPOLOGIA IMMOBILIARE			terreno	
		X	<b>fabbricato</b>	
	Fabbricato			nuovo
				ristrutturato
				seminuovo
		X	<b>usato</b>	
	Fabbricato			rudere
				indipendente
		X	<b>In corte</b>	
	Terreno			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	<b>Fabbricato a corte</b>
		Fabbricato a torre
		Fabbricato tipico

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI	X	<b>Appartamento</b>
		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

<b>DIMENSIONE</b>	<b>X</b>	<b>Piccola</b>
		Media
		Grande

<b>CARATTERI DOMANDA E OFFERTA</b>	<b>Lato acquirente</b>	<b>X</b>	<b>privato</b>
		<b>X</b>	<b>società</b>
			cooperativa
			ente
	<b>Lato venditore</b>	<b>X</b>	<b>privato</b>
			società
			cooperativa
			ente
	<b>Motivo acquisto</b>		prima abitazione
			seconda abitazione
		<b>X</b>	<b>investimento</b>
	<b>Intermediari</b>	<b>X</b>	<b>si</b>
		no	

<b>FORMA DI MERCATO</b>		Concorrenza monopolistica
	<b>X</b>	<b>Concorrenza monopolistica ristretta</b>
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale

<b>FILTERING</b>	<b>X</b>	<b>assente</b>
		up
		down

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

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### LOTTO 5 \_Fg.8 Part. 34 Sub. 2

##### Unità immobiliare al piano terra 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.2, 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.**



L'unità immobiliare si colloca a piano terra, 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. Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad una stanza soggiorno che si affaccia unicamente verso sud, sulla corte del mappale 34. Sul lato sinistro della stanza, rispetto all'ingresso (lato nord) è collocata una porta che conduce al sotto-scala (scala che conduce all'unità est del piano primo) dove è stato realizzato un ambiente cottura. Da segnalare che tale spazio non è indicato nella planimetria catastale e neanche nelle tavole urbanistiche del '56, pertanto non verrà contabilizzato ai fini del calcolo della superficie commerciale. Da una porta posta sul muro del lato est (di fronte alla porta di accesso all'unità oggetto di stima), si accede alla zona notte composta da: disimpegno; una camera affacciata verso sud sulla corte del mappale 34; ed un servizio e una stanza che condividono una luce posizionata a nord che affaccia su andrine di ingresso ad altra proprietà (vedi fotografie All.1). Detta luce non fornisce i requisiti aero-illuminanti minimi.

Da sopralluogo si rileva che i pavimenti sono stati realizzati in gres porcellanato di colore chiaro nella zona giorno ed in legno nella zona notte; piastrelle bicolore nel bagno.

I serramenti esterni sono, in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc bianco. Le porte interne in legno tamburato color noce.

Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo attraverso caldaia posta nella stanza soggiorno; i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio.

Tutti gli impianti (idraulico, elettrico e sanitario) risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'immobile (fine anni '90) e pertanto rispondenti alla normativa vigente al momento di costruzione dello stesso. Lo stato di manutenzione dei beni oggetto di stima risulta buono.

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. Non è dotato di spazio esterno esclusivo. Relativamente agli accessi all'immobile, nell' Atto di Compravendita *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: **71,00 mq circa escluse aree scoperte**

<b>CONFINI Alloggio</b>	<b>Nord</b>	Adiacenza a.u.i.u.
	<b>Ovest</b>	Corte interna Mapp. 34
	<b>Est</b>	Adiacenza a.u.i.u.
	<b>Sud</b>	Corte interna Mapp. 34

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

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

<b>ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE</b>		Fabbricato costruito nel.....
	<b>X</b>	<b>Fabbricato ante '67</b> <b>Ristrutturato negli anni '90 (non c'è pratica urbanistica)</b>

<b>TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI</b>	<b>ELENCO</b>		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	<b>Documentazione visionata</b>		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità



		<b>Ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina (Bs)</b>
	<b>Data verifica urbanistica</b>	<b>10/06/2022</b>

<b>SITUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>Strumento urbanistico</b>	<b>P.g.t.</b>	
	<b>Convenzione urbanistica</b>		Si
		<b>X</b>	<b>No</b>
	<b>Cessione diritti edificatori</b>		Si
<b>X</b>		<b>No</b>	

<b>LIMITAZIONI URBANISTICHE</b>	<b>X</b>	<b>Vincoli urbanistici</b>
	<b>X</b>	<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
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Come da art.9 bis del DPR 380/2001, *"...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto..."*
- La planimetria catastale attualmente in banca dati risale al 1955, e come dichiarato nell'atto di acquisto (*Atto di compravendita Omissis*) detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di opere urbanistiche successive.
- Nella pratica di sopraelevazione dell'immobile, la porzione di piano terra corrispondente all'unità oggetto in oggetto, viene rappresentata suddivisa in due ambienti e di dimensione maggiore (Pratica Edilizia nr. *Omissis*)
- L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto la realizzazione di un servizio e diversa distribuzione interna

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :

Si procede alla determinazione della sanzione in base alla superficie dell'unità utilizzando la tabella di calcolo del portale della Val Trompia in quanto la realizzazione delle opere interne risulta eccessivamente datata per essere riconducibile ad una quantificazione realistica dei costi.

Da tabella (All. 3) le difformità risultano sanabili presentando una richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ed a fronte del pagamento di una sanzione prevedibile pari a :

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, quantificati sulla base della superficie unità oggetto di ristrutturazione indicativo dei costi sostenuti in fase di ristrutturazione e sanzione | = 3.068,95 €               |
| - Spese tecniche   | = 1.200,00 €               |
| <b><u>TOTALE</u></b>   | <b><u>= 4.268,95 €</u></b> |



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

### **LOTTO 5:**

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 34, Sub.2, via Fontane n.7, P. T, Cat. A/4 cl.3 vani 2, RC 55,78 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 allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo 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 planimetria 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	<i>Atto di compravendita Omissis</i>		
	<i>Usufrutto</i>		Si
		X	No
	<i>Nuda proprietà</i>		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	<i>Servitù</i>		Si
		X	No
	<i>Vincoli</i>		Si
		X	No
	<i>Oneri</i>		Si
		X	No
	<i>Pesi</i>		Si
		X	No
	<i>Gravami</i>		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.2 MAPP.34 FG.8	<i>Occupazione</i>		<i>Locato</i>
		X	<i>Occupato dai familiari degli esecutati</i>
		<i>Tipo di contratto</i>	
		<i>€/anno</i>	
		<i>Rata</i>	
		<i>Durata in anni</i>	
		<i>Scadenza contratto</i>	
		<i>Estremi registrazione</i>	

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.	<b>Si</b>
	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: Agibile 1	<b>700</b>	<b>975</b>
Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari 02/21 Abitazioni di tipo economico - Zona B1 - Stato Conservativo NORMALE	<b>860</b>	<b>1250</b>
Borsino immobiliare – Villa Carcina (Bs) Abitazioni civili - Stato conservativo NORMALE	<b>1162</b>	
Agenzie di zona_ Dati Maggio 2022 Abitazioni di tipo Economico Stato Conservativo NORMALE	<b>MEDIO 1080 €/mq</b>	



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 TERRA	Residenziale	71,00 mq	71,00 mq x 1,00 = <b>71,00 mq</b>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 71,00 mq</b>			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **750,00 €/mq**

### CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO 5\_ IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 71,00 mq x **750,00 €/mq** = 53.250,00 €

In detrazione spese tecniche e sanzione per

Permesso di Costruire in Sanatoria e aggiornamento planimetria catastale arrotondati a

= 4.768,95 €

**TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO** 48.500,00 €

### 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	48.500,00	4.850,00	485,00	485,00	4.365,00	1.000,00	54.835,00	- 13,06%
					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 [(55,78+5%) x120] = 7.028,28	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	48.500,00	632,55	1.455,00	50.587,55	- 4,30%

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 13,06 % circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 4,30 % 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 **8,76 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

### VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 5

= VALORE di MERCATO x 91,24 % = 48.500,00 x 91,24% = 44.251,40 € approssimabile a **44.250,00 €**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 5

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 34, Sub.2, via Fontane n.7, P. T, Cat. A/4 cl.3 vani 2, RC 55,78 Euro

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

- **€ 48.500,00** (diconsì Euro quarantottomilacinquecento/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 **44.250,00 €** (diconsì euro quarantaquattromiladuecentocinquanta/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. 2, Omissis
3. Tabella di calcolo Oneri di Costruzione e Sanzione per Permesso di Costruire in sanatoria – Omissis
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 corte mapp.34



Foto 2\_ Vista ingresso ad atrio comune da corte Mapp.34



Foto 3\_ Vista porta ingresso da atrio



Foto 4\_ Vista atrio comune



Foto 5\_ Vista finestre soggiorno da corte mapp.34



Foto 6\_ Vista finestre soggiorno





Foto 7\_ Vista caldaia in soggiorno



Foto 8\_ Vista zona cottura in sotto-scala



Foto 9\_ Vista zona cottura in sotto-scala



Foto 10\_ Vista zona disimpegno



Foto 11\_ Vista camera con affaccio a sud

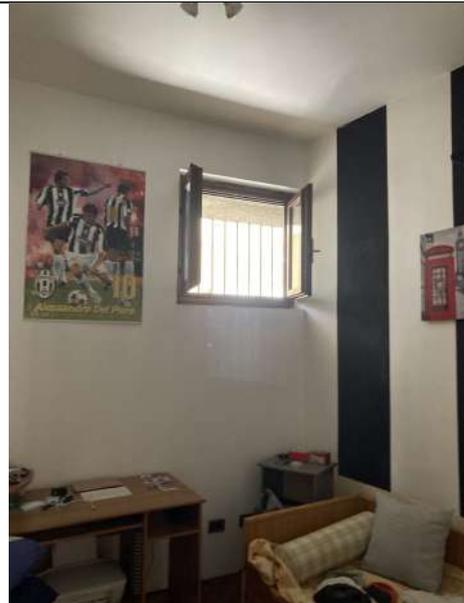


Foto 12\_ Vista stanza con luce su androne





Foto 13 Vista luce condivisa con servizio da esterno



Foto 14 Vista luce condivisa con servizio da esterno



Foto 15\_ Vista luce condivisa con servizio da esterno



Foto 16\_ Vista androne di altra proprietà sul quale affaccia la luce (stanza e servizio)



Foto 17\_ Vista stanza interna



Foto 18\_ Vista stanza interna



---

## ALLEGATO 2





N=5055000

E=1592800

1 Particella 36

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

19-Mag-2022 8:25:22  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Protocollo pratica T12442/2022  
 Comune: (BS) VILLA CARCINA  
 Foglio: 8



---

## ALLEGATO 3



**Riepilogo degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione****Urbanizzazione primaria**

Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 76,68
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Oneri dovuti nel caso di ristrutturazione per sostituzione (demolizione e ricostruzione)	
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)	
Riduzione per risparmio energetico	
Oneri già corrisposti	
Importo delle opere di urbanizzazione da realizzare	
Oneri a scomputo	-€ 76,68
<b>Totale</b>	

**Urbanizzazione secondaria**

Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 201,36
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Oneri dovuti nel caso di ristrutturazione per sostituzione (demolizione e ricostruzione)	
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)	
Riduzione per risparmio energetico	
Oneri già corrisposti	
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare	
Oneri a scomputo	-€ 201,36
<b>Totale</b>	

**Smaltimento rifiuti**

Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri già corrisposti	
<b>Totale</b>	

**Oneri di urbanizzazione****Contributo sul costo di costruzione**

Contributo dovuto nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 1.395,46
Contributo per il recupero di sottotetti a fini abitativi	
Maggiorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)	
Contributo già corrisposto	
<b>Totale</b>	€ 1.395,46

**Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto**

Contributo dovuto	
Riduzione per densificazione (recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione)	
Contributo già corrisposto	
<b>Totale</b>	

**Contributo sul costo di costruzione € 1.395,46****Totale € 1.395,46****Altri costi**

Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria	€ 1.673,49
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria	
Monetizzazione aree standards	
Monetizzazione parcheggi	
Maggiorazione per consumo suolo e riqualificazione del suolo degradato	
Maggiorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi	
Maggiorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi	
<b>Totale</b>	€ 1.673,49

**Contributo di costruzione comprensivo di altri costi € 3.068,95****Elementi per il calcolo del contributo sul costo di costruzione**

Totale degli incrementi	
Classe dell'edificio	
Maggiorazione del costo base di costruzione	
Superficie complessiva per nuova costruzione con destinazione residenziale	
Superficie complessiva per nuova costruzione con destinazione commercio/terziario	
Superficie complessiva per ristrutturazione/ampliamento con destinazione residenziale	64,00 m <sup>2</sup>
Superficie complessiva per ristrutturazione/ampliamento con destinazione commercio/terziario	
Superficie complessiva per intervento di recupero dei sottotetti	

**Recupero abitativo dei sottotetti: parametri di calcolo della superficie da adibire a parcheggio**

Volume dei sottotetti	
Numero di unità immobiliari	
Superficie da adibire a parcheggio	

