

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

aggiornamento del 09/02/2017

## TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 100/2016

Giudice delegato: dott. Raffaele Del Porto

### **ANAGRAFICA**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Intervenuti alla stima  
il 12 luglio 2016

sig. [REDACTED], marito della sig. [REDACTED]



Esperto incaricato

ing. Sala Marco  
Via Aldo Moro n° 4, COLLEBEATO (BS)  
C.F. SLAMRC75M29B157C  
P.I. 02315400982  
Tel. 030 2511185  
Fax 030 2519273  
Cell. 3491285169  
email ing.sala.marco@gmail.com  
pec marco.sala2@ingpec.eu  
Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Brescia n° 3827

Timbro e firma

**QUESITI**

Con udienza del 16 giugno 2016, il Giudice dell'esecuzione (G.E.) dott.ssa Vincenza Agnese, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati. Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.



2. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..*

### **Identificazione pregressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecario;*

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti.*

*Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

### **Stato di possesso**

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).*

2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3. *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*



**- D -****Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
  - *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
  - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
  - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
  - *Vincoli di ogni tipo e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
  - *Sequestri penali ed amministrativi;*
  - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione dei carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*
2. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
3. *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

**- E -****Regolarità edilizia ed urbanistica**

1. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*  
*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*  
*accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza*



o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.
4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.  
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

– F –

### **Formazione dei lotti**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo



gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

– G –

### **Valore del bene e costi**

1. *Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:*
  - *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
  - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
  - *stato di conservazione dell'immobile;*
  - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*
2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
  - *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

***Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.**



**L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ed enti pubblici: ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.**



La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore Dellomento dovesse necessitare.

#### **DATE**

Nomina dell'esperto	20 maggio 2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 giugno 2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	27 settembre 2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 novembre 2016
Richiesta di Richiamo del CTU a Chiarimenti e Integrazioni della CTU	09 novembre 2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	05 aprile 2017

#### **NOTA BENE**

La presente relazione suddivide nel proseguo i beni pignorati secondo i seguenti sottocapitoli (a cui si rimanda per il dettaglio delle valutazioni):

1. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO**
2. **BENI UBICATI NEL COMUNE DI DELLO**



# 1. BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

### Descrizione sintetica

Trattasi di edificio unifamiliare a destinazione residenziale disposto su due piani fuori terra con cantine e autorimesse interrato, situato nel comune di Castegnato in Via Pietro Trebeschi n. 38/b.

L'immobile è suddiviso come segue:

- atrio, soggiorno, tinello, cucina, due camere, due disimpegni, due bagni, due portici e giardino a piano terra;
- un soppalco, due camere, due bagni, un guardaroba e un terrazzo a piano primo.
- una dispensa adibita a cucinino, quattro cantine, un bagno, un ripostiglio, una centrale termica, una lavanderia, un atrio, un disimpegno, un guardaroba e un'autorimessa a piano interrato.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala circolare interna. Una rampa esterna a cielo libero consente l'accesso dal giardino al piano interrato. Una scala esterna collega l'area di manovra al piano interrato al giardino a sud a piano terra.

La villa è dotata a nord di un parco/giardino classificato come "VERDE PRIVATO" dal PGT del Comune di Castegnato (ALLEGATO F1 e ALLEGATO R). L'accesso alla villa avviene da Via Pietro Trebeschi per il tramite di una stradina ciottolata che attraversa tutto il parco.

All'interno del parco sono ubicati una piscina e un gazebo (non autorizzati) (ALLEGATO T). Nelle vicinanze della piscina vi è il relativo locale tecnico interrato dove è collocato anche un bagno/spogliatoio. Tali locali sono raggiungibili per il tramite di una scala esterna.

All'interno del parco sono ubicati anche un pozzo e uno stagno.

Sulla copertura della villa sono installati dei pannelli fotovoltaici.

Un manufatto non autorizzato (ALLEGATO T) sorge nel giardino a sud della proprietà. Anche sulla copertura di detto manufatto sono installati dei pannelli fotovoltaici.

La struttura è abitata dalla proprietaria con il marito.

Confini della proprietà:

NORD: Via Pietro Trebeschi;

EST: mapp.li 316 e 318 di altra di proprietà;

SUD: mapp.le 337 di altra di proprietà;

OVEST: mapp.li 198, 217, 510 e 694 di altra di proprietà.

### Ubicazione

Via Pietro Trebeschi n. 38/b, CASTEGNATO (BS)



Identificativi catastali VILLA  
 SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1  
 Via Pietro Trebeschi n. 38/b, piano S1-T-1, cat. A/8  
 classe 2, consistenza vani 13  
 superficie catastale totale mq 407  
 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 394  
 rendita € 1'477,07

AUTORIMESSA  
 SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2  
 Via Pietro Trebeschi n. 38/a, piano S1, cat. C/6  
 classe 2, consistenza mq 65  
 superficie catastale totale mq 75  
 rendita € 90,64

Quota di proprietà 1/2 [REDACTED]  
 1/2 [REDACTED]

Diritto di proprietà A to di compravendita autenticato dal [REDACTED]  
 [REDACTED] n. 55976 di rep. del 29/07/1197 trascritto presso  
 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia -  
 Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
 26/08/1997 ai nn. 27121/18648 uale [REDACTED]  
 [REDACTED] vendeva  
 ai si nori [REDACTED]  
 [REDACTED] ime di  
 se [REDACTED]  
 coniugata in regime di separazione di beni, che ciascuno  
 per la quota di 1/2 acquistavano il terreno censito al CT fg.  
 3 mapp. 317, 319, 303 e 336 (ALLEGATO D1).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 26  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 27  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### **FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 30  
 Spese condominiali arretrate  No  Si non è un condominio  
 Vincoli urbanistici, ambientali,  
 paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 23  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi,  
 gravami  No  Si se Si vedi pagina 29



Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1	776,80	€ 1'360'000,00
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2	37,92	€ 66'000,00
<b>TOTALE</b>	<b>814,72</b>	<b>€ 1'426'000,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1	776,80	€ 1'020'000,00
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2	37,92	€ 49'500,00
<b>TOTALE</b>	<b>814,72</b>	<b>€ 1'069'500,00</b>

 pdfelement



## 2. BENE UBICATO NEL COMUNE DI DELLO

### Descrizione sintetica

L'unità immobiliare è inserita in un edificio (CONDOMINIO IL CHIOSTRO) ubicato nel comune di Dello, sito in Via Repubblica n. 17. L'immobile è disposto su due piani fuori terra.

Nello specifico l'alloggio in parola è ubicato al piano primo e si accede allo stesso per il tramite della scala e dei passaggi condominiali che conducono alla terrazza di pertinenza. L'abitazione è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

L'immobile è dotato a piano terra di un posto auto esterno. L'immobile è locato come da estremi di contratto di cui all'ALLEGATO N.

Confini dell'alloggio a piano primo:

NORD: /

EST: /

SUD: fg. 7, mapp.le 412, sub. 63, unità immobiliare di altra di proprietà;

OVEST: fg. 7, mapp.le 412, sub. 13, unità immobiliare di altra di proprietà.

Confini del posto auto a piano terra:

NORD: fg. 7, mapp.le 473

EST: fg. 7, mapp.le 412, sub. 39, posto auto di altra di proprietà;

SUD: fg. 7, mapp.le 412, sub. 52, corte comune;

OVEST: fg. 7, mapp.le 412, sub. 41, posto auto di altra di proprietà.

Il CONDOMINIO IL CHIOSTRO è amministrato dalla eom. [REDACTED]

### Ubicazione

Via Repubblica n. 17, DELLO (BS)

### Identificativi catastali

#### APPARTAMENTO

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62

Via Repubblica n. 17, piano 1, cat. A/2

classe 5, consistenza vani 4

superficie catastale totale mq 86

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 77

rendita € 237,57

#### POSTO AUTO

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40

Via Repubblica n. 17, piano T, cat. C/6

classe 1, consistenza 11 mq,

superficie catastale totale mq 11

rendita € 10,79

### Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]



Diritto di proprietà

Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] n. 53177/24510 di rep. del 06/04/2009 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2009 ai nn. 15437/9610 uale [REDACTED] nora [REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni, che acquistava, le unità immobiliari censite a CF Sez. Urb. NCT Fg. 7 mapp. 412 subb. 40 e 62 (ALLEGATO D2).

Divisibilità dell'immobile

Non si ritiene divisibile l'immobile.

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 37Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 39Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 41Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 36Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 40Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62	88,46	€ 88'400,00
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40	1,10	€ 1'300,00
<b>TOTALE</b>	<b>89,56</b>	<b>€ 89'700,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62	88,46	€ 61'880,00
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40	1,10	€ 910,00
<b>TOTALE</b>	<b>89,56</b>	<b>€ 62'790,00</b>



### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



**Indice**

<b>1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI</b> .....	16
<b>2 BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO</b> .....	18
2.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	18
2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	20
2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	23
2.4 RISPONDENZA CATASTALE .....	27
2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	29
2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	31
2.7 ANALISI ESTIMATIVA.....	31
2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	31
<b>3 BENE UBICATO NEL COMUNE DI DELLO</b> .....	33
3.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	33
3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	34
3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	35
3.4 RISPONDENZA CATASTALE .....	38
3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	40
3.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	41
3.7 ANALISI ESTIMATIVA.....	41
3.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	42
<b>4 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b> .....	44
<b>5 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> .....	45



# 1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Il giorno 13 giugno 2016 ho contattato l'ufficio tecnico del Comune di Dello per le ricerche di archivio riguardanti le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati ed ivi mi sono recato in data 20 giugno 2016 per prendere visione/fotocopiare.

Il giorno 14 giugno 2016 ho contattato l'Archivio Notarile di Brescia affinché mi rendesse disponibile una copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato sito a Castegnato ed ivi mi sono recato in data 17 giugno 2016 per ritirare la copia richiesta.

Il giorno 16 giugno 2016 mi sono recato presso gli Uffici del Tribunale per l'accettazione dell'incarico e per il giuramento di rito.

Il giorno 17 giugno 2016 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 per verificare l'esistenza di contratti di locazione degli immobili pignorati.

Il giorno 20 giugno 2016 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verolanuova per richiedere copia del contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita in Via Repubblica n. 17 a Dello.

Il giorno 06 luglio 2016 ho ricevuto attestazione dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verolanuova dell'esistenza del contratto di locazione relativo all'unità immobiliare sita in Via Repubblica n. 17 a Dello. Lo stesso giorno ho contattato l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato per le ricerche di archivio riguardanti le Pratiche Edilizie relative ai beni pignorati ed ivi mi sono recato in data 08 luglio 2016 per prendere visione/fotocopiare.

Il giorno 12 luglio 2016 mi sono recato prima in Via Pietro Trebeschi a Castegnato e poi in Via Repubblica n. 17 a Dello per eseguire i sopralluoghi degli immobili pignorati.

Il giorno 24 agosto 2016 ho contattato la geom. [REDACTED], amministratrice del CONDOMINIO IL CHIOSTRO sito a Dello, richiedendo la trasmissione della situazione dei pagamenti delle spese condominiali da parte della sig.ra [REDACTED].

Il giorno 09 novembre 2016 mi è stata trasmessa la richiesta di richiamo del CTU a chiarimenti e integrazione della CTU.

Il giorno 16 novembre 2016 ho contattato l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato per richiedere informazioni circa lo stato autorizzativo della piscina realizzata nel giardino della villa di Via Pietro Trebeschi n. 38/b.

Il giorno 12 dicembre 2016 ho contattato l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile distinto catastalmente SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336 sito in Via Pietro Trebeschi n. 38/b.

Il giorno 12 dicembre 2016 ho contattato l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato per richiedere informazioni circa le autorizzazioni edilizie relative al volume con copertura dotata di pannelli fotovoltaici in zona sud e al gazebo vicino alla piscina.

Il giorno 30 gennaio 2017 l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato mi ha trasmesso una dichiarazione di assenza di pratiche edilizie depositate agli atti con la quale si comunica che agli atti non risulta depositato alcun progetto inerente né la trasformazione della vasca di accumulo per l'acqua piovana in piscina pertinenziale, né la posa di un gazebo, né la realizzazione di un volume su cui sono poi stati posizionati pannelli fotovoltaici e che pertanto le opere soprarichiamate non risultano autorizzate.

Il giorno 06 febbraio 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato a parlare con l'arch. [REDACTED], responsabile dell'Area Tecnica, per richiedere ancora chiarimenti circa lo stato autorizzativo della piscina.



Il giorno 07 febbraio 2017 l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato mi ha trasmesso l'estratto del Piano Regolatore Generale Revisione 1988 vigente all'epoca del rilascio della autorizzazione prot. 5230 del 16 maggio 2001 per la trasformazione della vasca per la raccolta dell'acqua piovana in piscina.



## 2 BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEGNATO

### 2.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	CASTEGNATO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	VIA PIETRO TREBESCHI
<input type="checkbox"/> Civico n.	38/b

##### Zona PGT

"AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – EDILIZIA SATURA" e "VERDE PRIVATO" (ALLEGATO F1 e ALLEGATO R)

##### Mappa geografica



<input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	“AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – EDILIZIA SATURA” e “VERDE PRIVATO” (ALLEGATO F1 e ALLEGATO R)
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra e interrato adibito a cantina e autorimessa. Alla villa è annesso un parco con piscina (non autorizzata), pozzo e stagno.
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra e interrato adibito a cantina e autorimessa.
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	villa unifamiliare di n. 2 piani fuori terra e interrato adibito a cantina e autorimessa.
<input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	edificio in c.a. e muratura.
<input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	classe elevata mq 814,72 mq di superficie commerciale
<input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	down
<input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	/



## **2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di edificio unifamiliare a destinazione residenziale disposto su due piani fuori terra con cantine e autorimesse interrato, situato nel comune di Castegnato in Via Pietro Trebeschi n. 38/b.

L'immobile è suddiviso come segue:

- atrio, soggiorno, tinello, cucina, due camere, due disimpegni, due bagni, due portici e giardino a piano terra;
- un soppalco, due camere, due bagni, un guardaroba e un terrazzo a piano primo.
- una dispensa adibita a cucinino, quattro cantine, un bagno, un ripostiglio, una centrale termica, una lavanderia, un atrio, un disimpegno, un guardaroba e un'autorimessa a piano interrato.

I piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala circolare interna. Una rampa esterna a cielo libero consente l'accesso dal giardino al piano interrato. Una scala esterna collega l'area di manovra al piano interrato al giardino a sud a piano terra.

La villa è dotata a nord di un parco/giardino classificato come "VERDE PRIVATO" dal PGT del Comune di Castegnato (ALLEGATO R). L'accesso alla villa avviene da Via Pietro Trebeschi per il tramite di una stradina ciottolata che attraversa tutto il parco.

All'interno del parco sono ubicati una piscina e un gazebo (non autorizzati) (ALLEGATO T). Nelle vicinanze della piscina vi è il relativo locale tecnico interrato dove è collocato anche un bagno/spogliatoio. Tali locali sono raggiungibili per il tramite di una scala esterna.

All'interno del parco sono ubicati anche un pozzo e uno stagno.

Sulla copertura della villa sono installati dei pannelli fotovoltaici.

Un manufatto non autorizzato (ALLEGATO T) sorge nel giardino a sud della proprietà. Anche sulla copertura di detto manufatto sono installati dei pannelli fotovoltaici.

La struttura è abitata dalla proprietaria con il marito.

Un bagno del piano terra è composto da un lavabo, un wc, un bidet ed una doccia, mentre l'altro è composto solo da un lavabo e un wc.

Il bagno al piano primo di pertinenza della camera matrimoniale è composto da: un lavabo, un wc, un bidet e una vasca.

Il bagno al piano primo di pertinenza della camera singola è composto da: un lavabo, un wc, un bidet e una doccia.

Nell'interrato è presente un bagno con doccia.

La struttura è abitata dalla proprietaria con il marito.

Tutte le finiture presumibilmente risalgono alla costruzione dell'immobile.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento a piano terra e a piano primo. Il piano interrato è invece riscaldato con i termosifoni.

La caldaia a gas è ubicata in centrale termica.

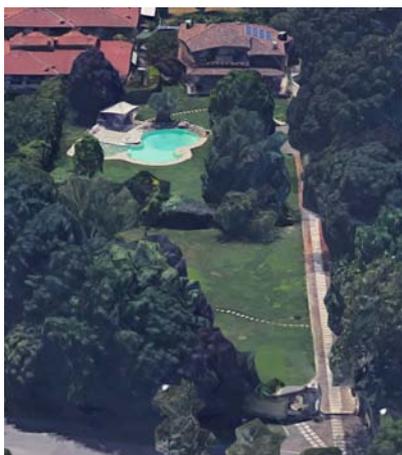
Sono presenti due caminetti a legna, uno a piano terra ed uno a piano interrato.

Vi è inoltre anche una stufa a legna nel tinello a piano terra.

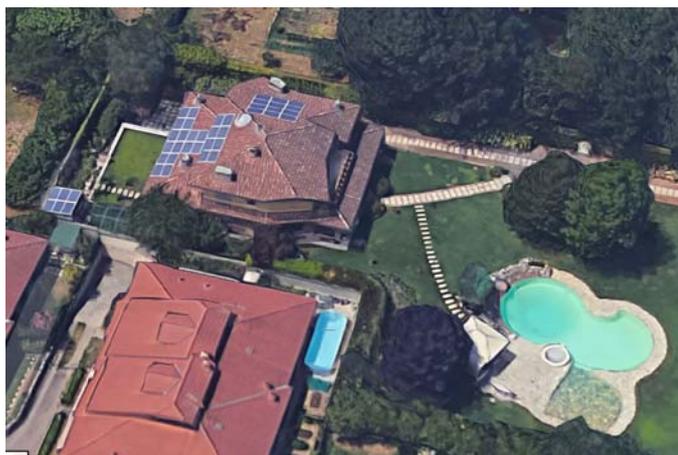
I serramenti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile e sono in legno con vetro doppio con scuri a tapparella automatizzata.



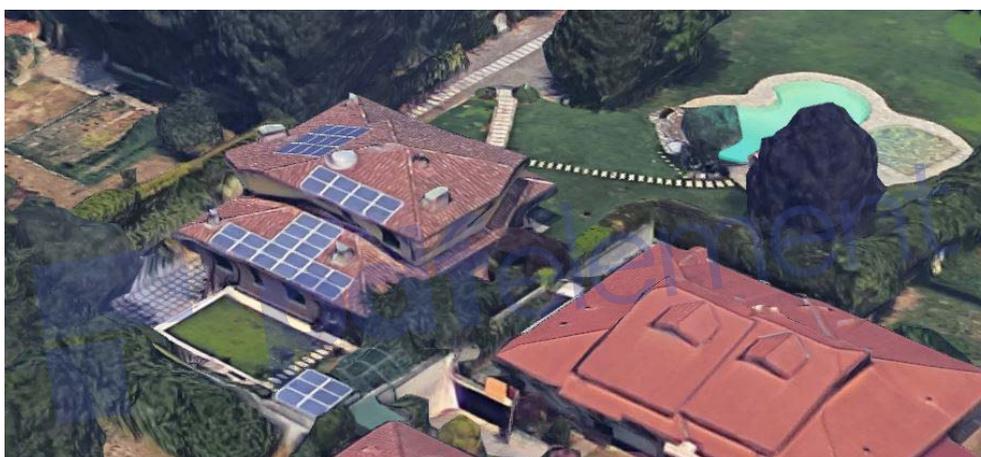
VISTA DA NORD



VISTA DA NORD- EST



VISTA DA SUD EST



VISTA DA SUD-OVEST



Ulteriori indicazioni sono riportate nelle piante di cui all'ALLEGATO E1 ed all'ALLEGATO L1 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO M1 e all'ALLEGATO M2.



**Confini**

I confini catastali dell'intero fabbricato sono:

- Nord Via Pietro Trebeschi
- Est mapp.li 316 e 318 di altra di proprietà
- Sud mapp.le 337 di altra di proprietà
- Ovest mapp.li 198, 217, 510 e 694 di altra di proprietà

**Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
  - Data del sopralluogo 12 luglio 2016

- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

**ALLOGGIO (SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1):**

- 100% VILLA:	100%	x	mq	317,50	= mq	317,50
- 80% INTERRATO:	80%	x	mq	232,10	= mq	185,68
- 30% TERRAZZA:	30%	x	mq	21,65	= mq	6,50
- 50% PORTICO:	50%	x	mq	55,68	= mq	27,84
- 10% GIARDINO:	10%	x	mq	317,50x5	= mq	158,75
- 3% GIARDINO:	3%	x	mq	4271,89-(317,50x5)	= mq	80,53
				<b>S.C.E.</b>	<b>= mq</b>	<b>776,80</b>

**AUTORIMESSA (SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2):**

- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq	75,84	= mq	37,92
				<b>S.C.E.</b>	<b>= mq</b>	<b>37,92</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE** = mq **814,72**

**Caratteristiche qualitative**

Le unità immobiliari hanno finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.



## 2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Vi sono alcune difformità riguardanti la suddivisione interna degli spazi tra quanto rilevato in sito, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO E1) e quanto accatastato (ALLEGATO I1).

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO L1).

#### Elenco la documentazione visionata

Il Comune di Castegnato ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in parola (ALLEGATO E1):

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castegnato il 03 febbraio 1999 n. 124/98 Prot. n. 11313;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 10770 del 13 novembre 2000;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 4923 del 09 maggio 2001 di variante alla concessione edilizia n. 124/98 Prot. n. 11313;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità Prot. n. 7262 dell'11 luglio 2001;
- certificato di abitabilità del 14 novembre 2001 relativo alle opere realizzate in forza della concessione edilizia n. 124/98 Prot. n. 11313;
- comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) Prot. n. 20100016268 del 11 dicembre 2010 per la realizzazione di impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato sito in Via Pietro Trebeschi n. 38/b a Castegnato.

- Fonte documentazione visionata: UFFICIO TECNICO  
COMUNE DI CASTEGNATO
- Data verifica urbanistica 08 luglio 2016

#### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

#### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli ambientali /
- Vincoli paesaggistici CLASSE 3  
CLASSE SI SENSIBILITA'  
PAESISTICA MEDIA
- Vincoli igienico-sanitari FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI.



## **Altro - OSSERVAZIONI**

La D.I.A. prot. 10770 del 13 novembre 2000 prevedeva, oltre alla realizzazione del pozzo e degli accessi carraio e pedonale, una vasca d'accumulo di acqua piovana a cielo aperto. In realtà, al posto della vasca, è stata realizzata una piscina dotata di locale tecnico e bagno interrati e un gazebo non autorizzato.

Con la C.I.L. è stato installato un impianto fotovoltaico da 11,29 kWp. Tale impianto è montato in parte sulla copertura dell'edificio, in parte sulla copertura di un manufatto non autorizzato.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda alle note riportate negli allegati L1 ed M1.

## **In merito alla richiesta di richiamo del CTU a chiarimenti e integrazione della CTU del 09 novembre 2016, si osserva che:**

1. l'immobile è stato valutato circa € 1'750,00/mq sopra la media dei valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre del 2015 (ALLEGATO S), che individuano per abitazioni civili in stato conservativo ottimo in zona centrale di Castegnato un valore di mercato che varia tra € 1'550,00/mq ed € 1'900,00/mq. La villa ha finiture risalenti a 16 anni fa che ne hanno comunque comportato naturalmente un invecchiamento.
2. La quotazione del giardino, seguendo anche le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è stata quantificata al 10% della superficie fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 3% per le superfici eccedenti detto limite, considerando in tale valutazione la presenza del pozzo, della vasca e dell'illuminazione.
3. Sono state eseguite ulteriori ricerche presso il comune di Castegnato, riportate nell'ALLEGATO T relative alla verifica dello stato autorizzativo della piscina, del volume con copertura dotata di pannelli fotovoltaici in zona sud e del gazebo vicino alla piscina. Il giorno 30 gennaio 2017 l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato mi ha trasmesso una dichiarazione di assenza di pratiche edilizie depositate agli atti con la quale si comunica che agli atti non risulta depositato alcun progetto inerente né la trasformazione della vasca di accumulo per l'acqua piovana in piscina pertinenziale, né la posa di un gazebo, né la realizzazione di un volume su cui sono poi stati posizionati pannelli fotovoltaici e che pertanto le opere soprarichiamate non risultano autorizzate. Il giorno 06 febbraio 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato a parlare con l'arch. [REDACTED], responsabile dell'Area Tecnica, per richiedere ancora chiarimenti circa lo stato autorizzativo della piscina. Il giorno 07 febbraio 2017 l'ufficio tecnico del Comune di Castegnato mi ha trasmesso l'estratto del Piano Regolatore Generale Revisione 1988 (ALLEGATO U) vigente secondo l'arch. [REDACTED] all'epoca del rilascio della autorizzazione prot. 5230 del 16 maggio 2001 per la trasformazione della vasca per la raccolta dell'acqua piovana in piscina. L'arch. [REDACTED] mi ha spiegato che tale strumento urbanistico (ALLEGATO U) classificava l'area su cui sorge la piscina come E1: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA che non consentiva allora tale trasformazione. Per questo motivo ha



rilasciato la dichiarazione prot. 1066 del 30 gennaio 2017 (ALLEGATO T).

L'area su cui sorge la piscina oggi è classificata come VERDE PRIVATO.

L'art. 36 comma 1 (Accertamento di conformità) del DPR 380/2001 recita: *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.*

Pertanto secondo l'arch. [REDACTED] **non è quindi possibile la sanatoria della piscina**, nonostante il punto 5 dell'art. 67 – VERDE PRIVATO delle NTA del PGT del comune di Castegnato oggi vigente recita: *“è consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi”.*

Nella valutazione del giardino non è stato decurtato il prezzo per la demolizione della piscina poiché a detta dell'arch. [REDACTED] questa può essere riconsiderata vasca per la raccolta piovana.

4. L'impianto fotovoltaico è stato considerato nella valutazione dell'immobile di cui al punto 1. Si segnala inoltre che parte dell'impianto fotovoltaico è stata posata sulla copertura del volume posta a sud la cui costruzione non è autorizzata.
5. La stima del geom. [REDACTED] non tiene conto delle diverse opere abusive che sorgono nella proprietà, tant'è che a pag. 3 della sua perizia scrive che i *“provvedimenti autorizzativi in fase di sopralluogo non disponibili”*, e pertanto sovrastima il valore del giardino.
6. Il gazebo è un tipo di costruzione non prevista dall'art. 67 del PGT nelle zona di VERDE PRIVATO.
7. Il Volume a sud con copertura con pannelli fotovoltaici sorge a confine in una zona di PGT di AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - EDILIZIA SATURA. L'art. 63 del PGT impone che la distanza dai confini deve essere almeno 5 m e nel caso di costruzioni a confine dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castegnato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

No, perché:

1. Gazebo: art. 67 del PGT.
2. Volume con copertura in pannelli fotovoltaici: art. 63 del PGT: la distanza dai confini deve essere almeno 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
3. Piscina: art. 36 DPR 380/01.

Sì.

**Note**

L'ufficio tecnico del comune è in possesso di elaborati difformi da quanto in essere.



## 2.4 RISPONDEZZA CATASTALE

### Immobili identificati in mappa:

Identificativi catastali

VILLA

SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1

Via Pietro Trebeschi n. 38/b, piano S1-T-1, cat. A/8

classe 2, consistenza vani 13

superficie catastale totale mq 407

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 394

rendita € 1'477,07

AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2

Via Pietro Trebeschi n. 38/a, piano S1, cat. C/6

classe 2, consistenza mq 65

superficie catastale totale mq 75

rendita € 90,64

### Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

10 giugno 2016



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, 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: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 4'500,00.

**Note**

Il Catasto è in possesso di elaborati non conformi a quanto in essere.



## 2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

La sig.ra [REDACTED] risulta comproprietaria dei beni insieme al marito sig. [REDACTED]. Si segnala che essa è sposata [REDACTED] con il sig. [REDACTED]. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo: [REDACTED] ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO A).

### Titolo di provenienza

Atto di compravendita autenticato dal Notaio [REDACTED] n. 55976 di rep. del 29/07/1197 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/08/1997 ai nn. 27121/18648, con il quale [REDACTED], quale bene personale, vendeva ai signori [REDACTED], coniugato in regime di separazione di beni, [REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni, che ciascuno per la quota di 1/2 acquistavano il terreno censito al CT fg. 3 mapp. 317, 319, 303 e 336 (ALLEGATO D1).

### Quota di proprietà

1/2 [REDACTED]  
1/2 [REDACTED]

### Condizioni limitanti

- Vincoli
- Oneri
- Pesì

#### X Gravami

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 15/12/2008 ai nn. 57473/12465, atto Notaio [REDACTED] n. 136756/13469 di re . del 03/12/2008 a favore [REDACTED] domicilio [REDACTED] ipotecario eletto: [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED].



[redacted] terzo datore [redacted]  
 [redacted] (terzo datore), ciascuno per la quota di 1/2, grava le unità immobiliari censite al CF del Comune di Castegnato (BS), Sez. Urb. NCT Fg. 3 Mapp. 336 Sub. 1 e Sub. 2, oltre all'ente comune censito a CF del medesimo Comune sez. Urb. NCT fg. 3 mapp. 336 sub. 3, importo totale € 1.100.000,00, importo capitale € 550.000,00, di durata -.

Debitore non datore di ipoteca:

[redacted]  
 [redacted] (ALLEGATO Q).

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 7/10/2014 ai nn. 33148/5690, atto Notaio [redacted] n. 2448/1790 di re. del 16/10/2014 a favore [redacted]

domicilio ipotecario eletto: [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2, in separazione dei beni, grava le unità immobiliari ad censite al C.F. del Comune di Castegnato (BS), Sez. Urb. NCT Fg. 3 mapp. 336 subb. 1 e 2, importo totale € 1.140.000,00, importo capitale € 570.000,00, durata 20 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- Erogazione parziale in data 04/12/2014 ai nn. 39006/6149;
- Atto di proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario condizionato ad erogazioni differite in data 04/12/2015 ai nn. 42574/7816 (ALLEGATO Q).

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| <input type="checkbox"/> Libero                | /                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato   | dai proprietari. |
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | /                |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | /                |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | /                |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | /                |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | /                |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | /                |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



## 2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## 2.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- dei costi

## 2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

### VILLA

SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1  
Via Pietro Trebeschi n. 38/b, piano S1-T-1, cat. A/8  
classe 2, consistenza vani 13  
superficie catastale totale mq 407  
superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 394  
rendita € 1'477,07

### AUTORIMESSA

SEZ. NCT, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2  
Via Pietro Trebeschi n. 38/a, piano S1, cat. C/6  
classe 2, consistenza mq 65  
superficie catastale totale mq 75  
rendita € 90,64



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1'426'000,00**, diconsi € unmilionequattrocentoventiseimila/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO P1).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1	776,80	€ 1'360'000,00
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2	37,92	€ 66'000,00
<b>TOTALE</b>	<b>814,72</b>	<b>€ 1'426'000,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 1'069'500,00** diconsi € unmilionesesantanovemilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO P3).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 1	776,80	€ 1'020'000,00
Comune di Castegnato, fg. 3, mapp.le 336, sub. 2	37,92	€ 49'500,00
<b>TOTALE</b>	<b>814,72</b>	<b>€ 1'069'500,00</b>

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per l'abitazione, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 5'230,00.

Il valore locativo per il box, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 255,00.

#### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



## 3 BENE UBICATO NEL COMUNE DI DELLO

### 3.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	DELLO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	RESIDENZIALE
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	VIA REPUBBLICA
<input type="checkbox"/> Civico n.	17
<b>Zona PGT</b>	<b>C - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO (ALLEGATO F2)</b>

#### Mappa geografica



<input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	C - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>	palazzo di n. 2 piani fuori terra
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	palazzo di n. 2 piani fuori terra.



<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	appartamento a piano primo.
<input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	edificio in c.a. e muratura
<input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	classe media mq 89,56 mq di superficie commerciale
<input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	down
<input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	/

### **3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'alloggio in parola risulta inserito al piano primo di un edificio commerciale - residenziale di due piani fuori terra, situato nel comune di Dello in Via Repubblica n. 17. Il palazzo è dotato di una portico e una corte comune.

L'intero complesso, denominato CONDOMINIO IL CHIOSTRO, è amministrato dalla geom. [REDACTED].

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla terrazza al piano primo di pertinenza, alla quale si giunge da un vano scala comune. L'appartamento è composto da un soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno e un bagno dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e la lavatrice.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile prendere visione della proprietà.

Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'alloggio è dotato di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas e radiatori.

I serramenti sono in legno con vetro doppi e scuri ad anta su quasi tutti gli infissi.

La parete nord del soggiorno/cucina presenta macchie da condensa superficiale/muffe.

La pavimentazione della terrazza necessita di interventi di riparazione.

Ulteriori indicazioni sono riportate nelle piante di cui all'ALLEGATO E2 ed all'ALLEGATO L2 e nella selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO M3 e all'ALLEGATO M4.

#### **Confini**

Indicare i confini catastali dell'alloggio:

- Nord /
- Est /



- Sud Altra proprietà  
 Ovest Altra proprietà

**Consistenza**

- Rilievo **X** Interno ed esterno  
 Solo esterno  
**X** Diretto in loco  
**X** Data del sopralluogo 12 luglio 2016  
 Desunto graficamente da:  
**X** Planimetria catastale  
**X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
**X** SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

ALLOGGIO (SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62):

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 77,24	= mq	77,24
- 30% TERRAZZO:	30%	x	mq 37,40	= mq	11,22
			<b>S.C.E.</b>	<b>= mq</b>	<b>88,46</b>

POSTO AUTO (SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40):

- 10% POSTO AUTO:	10%	x	mq 11,00	= mq	1,10
			<b>S.C.E.</b>	<b>= mq</b>	<b>1,10</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE** = mq **89,56**

**Caratteristiche qualitative**

L'unità immobiliare presenta finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio e necessita di interventi di rinnovamento per sanare la presenza di condense superficiali in soggiorno/cucina e parte della pavimentazione della terrazza.

**3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- X** Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967



**Titoli autorizzativi esaminati**

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo.

Vi sono alcune difformità riguardanti le aperture del prospetto ovest tra quanto rilevato in sito, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO E2) e quanto accatastato (ALLEGATO I2).

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO L2).

**Elenco la documentazione visionata**

Dalle ricerche di archivio eseguite presso il Comune di Dello, sono stati rinvenuti i seguenti documenti (ALLEGATO E2):

- richiesta di Concessione Edilizia del 23 gennaio 2002 Prot. n. 588;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. 2556 del 03 marzo 2004;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. 8789 del 26 giugno 2006;
- richiesta certificato di abitabilità Prot. 9643 del 20 luglio 2006;
- Certificato di Abitabilità Prot n. 9731 del 21 luglio 2006.

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata: | UFFICIO TECNICO<br>COMUNE DI DELLO |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica       | 20 giugno 2016                     |

**Situazione urbanistica**

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | PGT |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | /   |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | /   |

**Limitazioni urbanistiche**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici       | ZONA C: EDILIZIA RESIDENZIALE DI<br>ESPANSIONE IN ATTO |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali        | /  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici     | /  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli igienico-sanitari | FASCE DI RISPETTO ALLEVAMENTI<br>ZOOTECNICI.           |

**Altro**

Nessuna osservazione.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Dello ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 3'500,00.

**Note**

Nessuna osservazione.



### **3.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

#### **Immobili identificati in mappa:**

##### **APPARTAMENTO**

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62  
Via Repubblica n. 17, piano 1, cat. A/2  
classe 5, vani 4, mq 86, rendita € 237,57

##### **POSTO AUTO**

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40  
Via Repubblica n. 17, piano T, cat. C/6  
classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 10,79

#### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie

Data verifica catastale

10 giugno 2016



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, 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: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 1'800,00.

**Note**

Il Catasto è in possesso di elaborati non esattamente conformi a quanto in essere.



### 3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

#### Inquadramento della titolarità

La sig.ra [REDACTED] risulta unica proprietaria dei beni. Si segnala che essa è sposata dal [REDACTED] con il sig. [REDACTED]. Da annotazioni risulta che con atto in data 13 gennaio 1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Rodengo Saiano iscritto nei registri di matrimonio al n. 18 p.2 s.C lo sposo: [REDACTED] ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 legge 19 maggio 1975 n. 151 (ALLEGATO A).

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] n. 53177/24510 di rep. del 06/04/2009 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2009 ai nn. 15437/9610 uale [REDACTED] vendeva alla si nora [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, che acquistava, le unità immobiliari censite a CF Sez. Urb. NCT Fg. 7 mapp. 412 subb. 40 e 62 (ALLEGATO D2).

#### Quota di proprietà

1/1 [REDACTED]

#### Condizioni limitanti

Vincoli

/

Oneri

Spese condominiali arretrate (ALLEGATO O).

Pesì

/

Gravami

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/04/2009 ai nn. 15438/2879, atto Notaio [REDACTED] n. 53178/24511 di re [REDACTED] a favore [REDACTED]

(domicilio i otecario eletto: [REDACTED]  
contro [REDACTED]

[REDACTED], coniugata in regime di separazione di beni, grava le unità immobiliari censite al CF del Comune di Dello (BS), Sez. Urb. NCT Fg. 7 mapp. 412 subb. 40 e 62, importo totale € 133.837,00, importo capitale € 66.918,80, durata 10 anni (ALLEGATO B e ALLEGATO Q).



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

- Libero  
 Occupato  
 Tipo di contratto Vedere ALLEGATO N  
 €/anno € 4920,00  
 Rata € 410,00  
 Durata in anni 4  
 Scadenza contratto 30 aprile 2019  
 Estremi registrazione n. 1113 serie 3T registrato presso l'Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 24 aprile 2015 (ALLEGATO N)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**3.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Come osservato al punto 3.5 VERIFICA DELLA TITOLARITA' - Condizioni Limitanti, la proprietaria non ha provveduto al pagamento delle spese condominiali (ALLEGATO O). Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

**3.7 ANALISI ESTIMATIVA****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 seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato

- dei costi



### 3.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

#### APPARTAMENTO

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62  
Via Repubblica n. 17, piano 1, cat. A/2  
classe 5, consistenza vani 4  
superficie catastale totale mq 86  
superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 77  
rendita € 237,57

#### POSTO AUTO

SEZ. NCT, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40  
Via Repubblica n. 17, piano T, cat. C/6  
classe 1, consistenza 11 mq,  
superficie catastale totale mq 11  
rendita € 10,79

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 89'700,00**, diconsi € ottantanovemilasettecento/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO P2).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62	88,46	€ 88'400,00
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40	1,10	€ 1'300,00
<b>TOTALE</b>	<b>89,56</b>	<b>€ 89'700,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62'790,00** diconsi € sessantaduemilasettecentonovanta/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO P4).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 62	88,46	€ 61'880,00
Comune di Dello, fg. 7, mapp.le 412, sub. 40	1,10	€ 910,00
<b>TOTALE</b>	<b>89,56</b>	<b>€ 62'790,00</b>

#### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 340,00.

Il valore locativo per il posto auto scoperto, per la zona in cui si trova, è pari a € 5,00.



### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



## 4 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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

- 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;
- è 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 09 febbraio 2017



## 5 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Sono allegati alla suddetta relazione per farne parte integrante e sostanziale:

- ALLEGATO A: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio tra i sig.ri [REDACTED];
- ALLEGATO B: Contratto di mutuo;
- ALLEGATO C: Nota di iscrizione;
- ALLEGATO D1: Atto di Provenienza unità immobiliari di Castegnato (BS);
- ALLEGATO D2: Atto di Provenienza unità immobiliare di Dello (BS);
- ALLEGATO E1: Concessioni edilizie Comune di Castegnato (BS):
  - concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castegnato il 18 febbraio 1999 n. 124/98 prot. n. 11313;
  - denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 10770 del 13 novembre 2000;
  - denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. n. 4923 del 9 maggio 2001 di variante alla concessione edilizia n. 124/98 Prot. n. 11313;
  - dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità Prot. n. 7262 dell'11 luglio 2001;
  - certificato di abitabilità del 14 novembre 2001;
  - comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) Prot. n. 20100016268 del 11 dicembre 2010.
- ALLEGATO E2: Concessioni edilizie Comune di Dello (BS):
  - richiesta di Concessione Edilizia del 23 gennaio 2002 Prot. n. 588;
  - denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. 2556 del 03 marzo 2004;
  - denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot. 8789 del 26 giugno 2006;
  - richiesta certificato di abitabilità Prot. 9643 del 20 luglio 2006;
  - Certificato di Abitabilità Prot n. 9731 del 21 luglio 2006.
- ALLEGATO F1: Estratti PGT Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO F2: Estratti PGT Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO G1: Estratto di mappa fabbricati Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO G2: Estratto di mappa fabbricati Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO H1: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO H2: Visure e Visure Storiche Catastali Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO I1: Schede Catastali fabbricati Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO I2: Schede Catastali fabbricati Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO L1: Rilievo unità immobiliare Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO L2: Rilievo unità immobiliare Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO M1: Dossier fotografico esterno edificio, Comune di Castegnato (BS);
- ALLEGATO M2: Dossier fotografico interno edificio, Comune di Castegnato (BS)
- ALLEGATO M3: Dossier fotografico esterno edificio, Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO M4: Dossier fotografico interno edificio, Comune di Dello (BS);
- ALLEGATO N: Documentazione Agenzia delle Entrate - locazione dell'unità



- immobiliare di Dello (BS);
- ALLEGATO O: Verbale di Assemblea - Condominio Il Chiostro: Situazione spese condominiali, Comune di Dello (BS);
  - ALLEGATO P1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati di Castegnato (BS);
  - ALLEGATO P2: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato di Dello (BS);
  - ALLEGATO P3: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei fabbricati di Castegnato (BS);
  - ALLEGATO P4: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del fabbricato di Dello (BS);
  - ALLEGATO Q: Certificazione Notarile;
  - ALLEGATO R: Certificato di Destinazione Urbanistica area di Castegnato;
  - ALLEGATO S: AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
  - ALLEGATO T: Corrispondenza con Comune di Castegnato;
  - ALLEGATO U: Estratto PRG revisione 1988 del Comune di Castegnato.

