

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

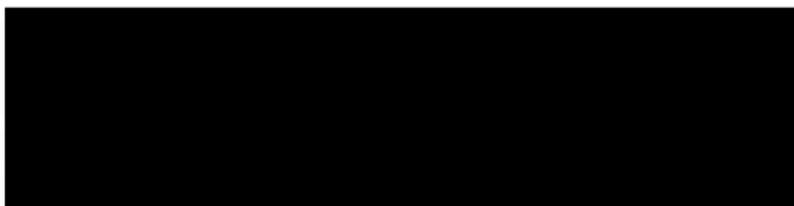
Esecuzione Immobiliare n. 800/2018

Giudice delegato:

Dr. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente



Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Davide Epicoco
Con Studio in Brescia
Via L. Gambara, 75
Tel + 030294652

Esecutato

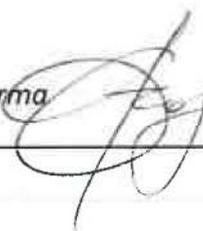
Sig. rī omissis
In qualità di proprietario e nuda proprietaria
Residenti a *omissis*
C.f. *omissis*

Esperto incaricato

Arch. Ornella Fogliata
Via L. Pavarotti , 4
CF: FGLRLL66B49L339N
Tel. 3392423016
Pec: ornella.fogliata@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1466
Albo dei CTU Tribunale di Brescia n. 528

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 15/11/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 06/12/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione : 25/03/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 24/04/2019

Identificazione dei lotti

Trattandosi di due distinte e autonome unità immobiliari costituenti porzioni cielo terra di un complesso ex rurale composto da tre unità complessive si ritiene conveniente la vendita in lotti.

LOTTO 1

Descrizione sintetica: civile abitazione con autorimessa e area pertinenziale

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 5 , cat. A2 , classe 5, cons. 9,5 vani, rendita € 760,48, via Cavour 45, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 6, cat. C6, classe 3 , cons. 41 mq., rendita € 63,52 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 10, cat. In corso di definizione (legnaia) piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 16, cat. Area urbana , cons. 50 mq., Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

Divisibilità dell'immobile costituente il lotto 1 : L'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato detratti oneri per sanatoria : € 288.400,00 diconsi Euro duecentottantottoquattrocento/00.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il bene oggetto della presente stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto delle condizioni dello stesso in relazione alla zona ed allo stato manutentivo.

LOTTO 2

Descrizione sintetica: civile abitazione con autorimesse e area pertinenziale

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 18 , cat. A2 , classe 5, cons. 11,5 vani, rendita € 920,58, via Cavour 47, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 12, cat. C6, classe 3 , cons. 54 mq., rendita € 79,02 , Via Cavour 45, piano S- T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 19, cat. C6, classe 3, cons. 30 mq. , rendita € 46,48 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 11, cat. F4, in corso di definizione, Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana (strada) , mq. 380

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

Divisibilità dell'immobile costituente il lotto 2 : L'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato detratti oneri per sanatoria : € 210.840,00 dicansi Euro duecentodieciottocentoquaranta /00.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il bene oggetto della presente stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto delle condizioni dello stesso in relazione alla zona ed allo stato manutentivo.

Audit documentale e Due Diligence lotto 1

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	Si (vd par. 4.3)
Conformità titolarità	Si

Audit documentale e Due Diligence lotto 2

Conformità edilizia	No
---------------------	----

Conformità catastale	Si	(vd. par. 4.3)
Conformità titolarità	Si	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente per entrambi i lotti

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 15/11/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Alessandro Pernigotto emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 06/12/2018 il solo conferimento dell'incarico e contestualmente fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara nell'udienza del 24 Aprile 2019.

In data 06/12/2018 la sottoscritta Arch. Ornella Fogliata nata Travagliato (BS) il 09.02.1966, con studio professionale in Castel Mella via L. Pavarotti, 4 C.F. [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 528 formulava il giuramento di rito nel quale venivano posti i seguenti quesiti:

“ provveda l'esperto alla redazione della relazione di stima tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo “ dalla quale devono in sintesi risultare :

- 1. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 del cpc;*
- 2. identificazione e descrizione attuale dei beni / identificazione pregressa dei beni ;*

3. lo stato di possesso del bene , con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento/determinazione del valore locativo ;
4. l'esistenza di formalità vincoli e 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 dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di terreni) . Nell'ipotesi di costruzione realizzata in violazione della normativa edilizia determini se sia o meno suscettibile di sanatoria determinandone i relativi costi ;
7. Formazione di lotti /dica se l'immobile è frazionabile ed il valore di ogni singolo lotto;
8. Valore del bene e costi/ determinazione del valore commerciale degli immobili/determinazione dei costi di sanatoria.

Il termine assegnato per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (24/04/2019) e quindi entro il 25/03/2019.

Le operazioni di stima sono iniziate in data 22/02/2019 alle ore 9.30 presso l'immobile situato in Comune di Montichiari. Le proprietà , convocate mediante raccomandata A/R hanno reso disponibile gli immobili per il sopralluogo .

In seguito è avvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune la ricerca dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di stima .

In seguito sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali.

2. Inquadramento degli immobili – Lotto 1 e Lotto 2

Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano a Montichiari in via Cavour 45 , più precisamente nella periferia sud – est della cittadina in località Novagli campagna. Entrambe le

unità abitative oggetto di stima si trovano all'interno di un complesso ex rurale, ormai trasformato nel tempo una volta cessata l'attività agricola, composto complessivamente da tre abitazioni. Le unità immobiliari in esame sono confinanti, gravitano attorno ad un cortile e sono il risultato di una trasformazione di stalle e fienili in abitazioni civili che ha mantenuto la tipologia rurale con portico e soprastante loggia.

- Lotto 1 -

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli (terra e primo) e si trova in posizione centrale rispetto all'originario complesso rurale confinando a est con altra unità immobiliare e ad ovest con l'unità costituente il Lotto 2.

L'accesso pedonale principale avviene da Via Cavour mentre quello carraio attraverso una strada in proprietà per 1/3 (sub. 84) diramantesi perpendicolarmente dalla via Cavour.

Afferiscono alla unità abitativa (subb. 5 e 6) il giardino antistante l'ingresso pedonale ed un'area retrostante alla abitazione destinata a cortile (sub. 16 – area urbana e sub 17 – bene comune non censibile). Afferente al subalterno 5 ovvero all'unità principale troviamo una piccola porzione di legnaia (sub. 10 – in corso di definizione)

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal portico prospiciente il cortile; a piano terra troviamo oltre a locali accessori (lavanderia e bagno) una cucina, un locale soggiorno e una camera da letto matrimoniale. Sempre a piano terra con accesso dal disimpegno di ingresso ovvero dal portico troviamo l'autorimessa pertinenziale (due posti auto). Al piano primo si sviluppa una ulteriore unità abitativa composta da ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto singola, una matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio. Le altezze utili interne per entrambi i piani sono pari a mt. 2,70.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi.

Calcolo superfici di proprietà

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI POND.	SUPERFICIE COMM. (MQ)
T	Abitazione	88	1,00	88,00

	Portico	28	0,35	9,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione				97,80
1	Abitazione	124	1,00	124,00
	Loggia	29	0,35	10,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione				134,15
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA abitazioni				231,95
Giardino (mq 100)				
Autorimessa doppia/tripla (mq 35)				n. 1

4. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

L'intero immobile oggetto della presente stima è l'esito di un intervento di ristrutturazione realizzato nel 1996 che ha consentito di riconvertire in abitazione un immobile agricolo mediante un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente.

I titoli abilitativi rinvenuti sono la Concessione Edilizia n. 115 rilasciata in data 23/07/1996 per la realizzazione di due abitazioni (di cui ora una di proprietà dell'esecutato l'altra del fratello) su due livelli fuori terra e piano interrato ; in seguito con Permesso a Costruire in sanatoria (n. 150 del 2014) si autorizzavano la mancata realizzazione della cantina interrata, alcune modifiche di facciata e un diverso distributivo interno. In seguito con istanza n. 14761 del 29/04/2016 veniva richiesta l'agibilità .

Dal sopralluogo e dalla analisi dei titoli edilizi è emerso come la mancata realizzazione della cantina interrata ed il conseguente abbassamento della quota di imposta del piano terra ha consentito la formazione di locali a PT con altezza pari a 2.70 e non pari a 2.40 come doveva essere nel progetto originario. Tale circostanza avvenuta contestualmente alla ristrutturazione non è stata evidenziata nella istanza di sanatoria dove tuttavia viene rappresentata una altezza a piano terra pari a mt. 2.70. Da quanto sopra ne deriva che presumibilmente la maggiore altezza interna non ha modificato l'altezza complessiva del fabbricato e quindi il volume ristrutturato ma è il frutto di un abbassamento del pavimento del piano terra reso possibile dalla mancata realizzazione della cantina. Se non siamo in presenza di un incremento volumetrico si deve tuttavia rilevare come mentre nel 1996 i locali a piano terra proprio per la loro altezza (2,40) non sono stati considerati quali abitabili ma come accessori dell'appartamento al piano primo ora al piano terra è stato ricavato un ulteriore alloggio .

La situazione attuale è conforme alla schede catastali (aggiornate all' anno 2009) in quanto al distributivo ; nella realtà variano le destinazioni d'uso delle singole stanze (in luogo della dispensa, lavanderia, cantina ora troviamo soggiorno, cucina, camera da letto) .

Le difformità riscontrate in sintesi sono le seguenti :

- Formazione di unità abitativa al piano terra in luogo di locali accessori . Tale trasformazione non costituendo incremento volumetrico in base al PGT può essere sanata conguagliando e raddoppiando la differenza dovuta in termini di Contributo di Costruzione.
- Il bagno, in quanto affacciandosi direttamente sul soggiorno dovrà essere dotato di disimpegno (ora assente) e la camera da letto matrimoniale dovrà essere dotata di adeguato RAI (rapporto aereo illuminante) attualmente insufficiente .

- Lotto 2 -

1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli (terra, primo) e si trova in posizione laterale verso ovest rispetto all'originario complesso rurale confinando a est con altra unità immobiliare (lotto 1) e ad ovest con edificio di altra proprietà.

L'accesso pedonale principale avviene da Via Cavour mentre quello carraio attraverso una strada in proprietà per 1/3 (sub. 84) diramantesi perpendicolarmente dalla via Cavour .

Afferiscono alla unità abitativa (sub 18) il giardino antistante l'ingresso pedonale ed un' area retrostante alla abitazione destinata a cortile . Afferente al subalterno principale ovvero all'unità abitativa troviamo all'interno del citato cortile una porzione di legnaia (sub. 11 – in corso di definizione) un ripostiglio (sub 18) e una autorimessa (sub 19) . Una ulteriore autorimessa (sub 12) in proprietà della esecutata si trova in prossimità dell'ingresso al cortile ed è dotata di cantina interrata . A ridosso di quest'ultima troviamo un volume a copertura piana lasciato al rustico (legnaia sub 11)

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal portico prospiciente il cortile; a piano terra troviamo un'ampia cucina, un locale soggiorno, lo studio, alla lavanderia un ripostiglio ed un bagno. Al piano primo, con accesso da una scala interna si trovano quattro camere doppie, due bagni ed un ripostiglio. Le altezze utili interne per entrambi i piani sono pari a mt. 2,70 . Dalla scala centrale si

scende al piano interrato dove sono collocati locali accessori (taverna, cantina, centrale termica e un bagno) con h utile inferiore a 2,7 metri.

Sulla copertura sono presenti pannelli per impianto fotovoltaico .

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi .

Calcolo superfici di proprietà

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI POND.	SUPERFICIE COMM. (MQ)
S -T- 1	Abitazione	268	1,00	268,00
	Accessori interrati	134	0,30	40,20
	Portico	36	0,35	12,60
	loggia	36	0,35	12,60
	giardino	120		
	cortile esclusivo	100		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione				333,40
Autorimessa con sottostante cantina (mq 30)				n. 1
Autorimessa (mq. 54)				n.1

2. Audit documentale e Due Diligence lotto 2

4.2 Legittimità edilizia – urbanistica

L'intero immobile oggetto della presente stima è l'esito di un intervento di ristrutturazione realizzato nel 2008 che ha consentito di riconvertire in abitazione un rustico agricolo mediante un intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente.

I titoli abilitativi rinvenuti sono il Permesso di Costruire n. 46 rilasciato in data 19/05/2008 per la realizzazione di una abitazione su due livelli fuori terra .

Nel 2004 è stata presentata una DIA per la realizzazione di un " garage con cantina e pensilina ", presumibilmente quello che ora è il subalterno 12, che non si è perfezionata perché non sono stati prodotti i documenti integrativi richiesti dal Comune .

Dal sopralluogo è emerso come il distributivo interno e le destinazioni d'uso autorizzate a piano terra siano difformi dalla realtà; erano previsti lavanderia autorimessa e soggiorno mentre ora

troviamo locali di abitazione. Inoltre non risulta essere autorizzato l'intero piano interrato e nemmeno le due autorimesse nel cortile .

La situazione attuale è conforme alla schede catastali (aggiornate all' anno 2009) sia come distributivo che in quanto a destinazione d'uso dei locali; anche le schede catastali delle autorimesse sono coerenti con lo stato di fatto tranne che per la posizione di una apertura nel sub. 19 . In sintesi le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Formazione di locali abitativi al piano terra in luogo di locali accessori . Tale trasformazione in quanto non configura incremento volumetrico ai sensi del PGT può essere sanata conguagliando e raddoppiando la differenza dovuta in termini di Contributo di Costruzione.
- Realizzazione di un piano interrato , anch'esso sanabile in quanto non costituisce incremento volumetrico a condizione che i locali non abbiano uso abitativo ovvero non destinati alla permanenza di persone e computando al doppio la relativa quota del Contributo di Costruzione.
- Non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo ne' per le due autorimesse ne' per la legnaia realizzata a ridosso di una delle due . In questo caso la sanatoria necessiterebbe dell'assenso del confinante in quanto si tratta in entrambi i casi di costruzioni a confine di proprietà.

4.2.1 Situazione urbanistica (entrambi i lotti)

Il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del Territorio pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. 52 del 27/12/2013 .

Il fabbricato all'interno del quale è situata l'unità residenziale in esame si trova in zona B1 – intensiva dove sono consentite nuove costruzioni con indice fondiario di 1,8 mc/mq , rapporto di copertura pari a 0,40 m/mq.

Non sono presenti vincoli ambientali o paesaggistici .

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal

Tribunale di Brescia , in basa alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Sotto il profilo edilizio, per entrambi i lotti l'esistenza di difformità tra quanto rilevato in loco e i titoli abilitativi edilizi .

4.3 Rispondenza catastale

Gli immobili oggetto della presente stima sono censiti come segue :

Lotto 1

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 5 , cat. A2 , classe 5, cons. 9,5 vani, rendita € 760,48, via Cavour 45, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 6, cat. C6, classe 3 , cons. 41 mq., rendita € 63,52 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 10, cat. In corso di definizione (legnaia) piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 16, cat. Area urbana , cons. 50 mq., Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

Lotto 2

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 18 , cat. A2 , classe 5, cons. 11,5 vani, rendita € 920,58, via Cavour 47, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 12, cat. C6, classe 3 , cons. 54 mq., rendita € 79,02 , Via Cavour 45, piano S- T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 19, cat. C6, classe 3, cons. 30 mq. , rendita € 46,48 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 11, cat. F4, in corso di definizione, Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana (strada) , mq. 380

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 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

L'attuale stato dell'immobile (lotto 1 e lotto 2) è conforme alle schede catastali allegata alla presente perizia in quanto a distributivo ma non sono conformi le destinazioni d'uso dei locali.

La scheda catastale dell' immobile afferente il lotto 2 non rappresenta il piano interrato che deve essere oggetto di sanatoria edilizia e in seguito inserito in scheda .

4.4 Verifica della titolarità

L'immobile ovvero le particelle catastali oggetto di stima risultano attualmente intestate come da tabella sotto riportata:

		Mappali	Sub	Class.	Quota prop.
Omissis - lotto 2	Fg 84	Part 84	18	A2	Nuda proprietà
			19	C6	Nuda proprietà
		Part. 86		Area urbana	1/3 proprietà

		Part. 84	11	F4	
		Part. 84	12	C6	Piena proprietà
Omissis - lotto 1	Fg. 84	Part. 84	5	A2	Piena proprietà
		Part. 84	6	C6	Piena proprietà
		Part. 84	10	F4	Piena proprietà
		Part. 84	16	F1	Piena proprietà
		Part. 86		Area urbana	1/3 proprietà

Il bene è pervenuto a *omissis* come da certificazione notarile in atti .

1. Stato di possesso _ Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'immobile è occupato dal proprietario (lotto 1) e dalla usufruttuaria insieme alla nuda proprietaria (lotto 2) .

2. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia non sono emerse nuove trascrizioni pregiudizievoli alla data del 21/03/2019 ovvero successivamente al deposito dell'istanza esecutiva da parte del creditore .

3. Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di San Zeno Naviglio .

Si è tenuto inoltre conto dello stato di conservazione dell'immobile e di quanto previsto dal Codice della Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e delle Linee Guida dell'ABI .

Lotto 1

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima il valore unitario di € 1.200 /mq (€ milleduecento/mq).

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ) COMPLESSIVA	SUP. COMM. (MQ)	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Terra, primo	Abitazione e accessori	232	232	1.200	278.400,00
Autorimessa					20.000,00
Giardino					10.000
Valore Commerciale Complessivo					308.400,00

Il probabile valore di locazione può essere stimato in € 1.000,00 /mese .

Dal valore commerciale deve essere detratto l'onere della sanatoria necessaria per il cambio d'uso a piano terra e per la creazione di due unità abitative ; trattandosi di varianti alla classe dell'edificio e di un incremento delle superfici residenziali a scapito delle non residenziali originariamente previste senza incrementi volumetrici dovrà esser conguagliato il solo costo di costruzione. E' possibile stimare un onere complessivo di sanatoria pari ad € 20.000,00 da porsi in detrazione al valore commerciale dell'immobile .

Pertanto il valore a base d'asta al netto degli oneri per la sanatoria e per l'aggiornamento catastale sarà pari ad **€ 288.400,00.**

Lotto 2

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima il valore unitario di € 1.300 /mq (€ milletrecento/mq).

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ) COMPLESSIVA	SUP. COMM. (MQ)	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Interr, Terra, primo	Abitazione e accessori *	333	333	1.300	432.900,00*
Autorimessa con cantina (sub 12) mq. 54					21.300,00
Autorimessa (sub 19) mq. 30 *					16.500,00*
Giardino a corpo *					12.000,00*
Cortile a corpo					15.000,00
Valore Commerciale Complessivo					497.700,00
Valore commerciale con abbattimento nuda proprietà					285.840,00

* sugli immobili contrassegnati l'esecutata possiede la nuda proprietà ; è stato pertanto abbattuto del 40 % il valore commerciale dei subb. 18 e 19 in ragione dell'età dell'usufruttuaria (71 anni) .

Il probabile valore di locazione può essere stimato in € 1.500,00 /mese .

Dal valore commerciale deve essere detratto l'onere della sanatoria necessaria per il cambio d'uso a piano terra, per :

- la realizzazione di un piano interrato
- la realizzazione di due autorimesse fuori terra con ripostigli annessi

Nel primo caso trattandosi di varianti alla classe dell'edificio ovvero di un incremento delle superfici non residenziali originariamente previste senza incrementi volumetrici (il piano interrato da PGT non costituisce volume) dovrà esser conguagliato il solo costo di costruzione. E' possibile stimare un onere complessivo di sanatoria pari ad € 50.000,00 da porsi in detrazione al valore commerciale dell'immobile .

Nel secondo caso la sanatoria delle autorimesse necessita della acquisizione per atto pubblico del consenso del confinane; la sanatoria è in seguito acquisibile in quanto residua capacità edificatoria sul lotto complessivo .

In questo caso è possibile stimare un onere per la sanatoria di entrambe le autorimesse di cui una con sottostante cantina pari ad € 25.000.

Pertanto il valore a base d'asta , al netto degli oneri per la sanatoria e l'aggiornamento catastale sarà pari ad **€ 210.840,00.**

Il presente rapporto di valutazione è altresì finalizzato alla determinazione del" più *probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*" che secondo quanto espresso dalle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie rappresenta " *l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene ,entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.*" .

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 5 , cat. A2 , classe 5, cons. 9,5 vani, rendita € 760,48, via Cavour 45, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 6, cat. C6, classe 3 , cons. 41 mq., rendita € 63,52 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 10, cat. In corso di definizione (legnaia) piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 16, cat. Area urbana , cons. 50 mq., Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

Il più probabile valore in libero mercato al netto degli oneri per la sanatoria viene di fatto quantificato in € 288.400,00 diconsi Euro duecentootantottomilaquattrocento/00.

LOTTO 2

Ubicazione: Comune di Montichiari, Via Cavour, 45 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari

Foglio 84, particella 84 sub. 18 , cat. A2 , classe 5, cons. 11,5 vani, rendita € 920,58, via Cavour 47, piano T-1.

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 12, cat. C6, classe 3 , cons. 54 mq., rendita € 79,02 , Via Cavour 45, piano S- T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 84, sub. 19, cat. C6, classe 3, cons. 30 mq. , rendita € 46,48 , Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 84, particella 84, sub. 11, cat. F4, in corso di definizione, Via Cavour 45, piano T

Quote e diritti di proprietà: 1/1 di proprietà

Foglio 84, particella 86, Area urbana (strada) , mq. 380

Quote e diritti di proprietà : proprietà 1/3

Il più probabile **valore in libero mercato al netto degli oneri per la sanatoria** viene di fatto quantificato in € **210.840,00** diconsi Euro **duecentodiecimilaottocentoquaranta/00.**

5. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata esperta incaricata dal Tribunale, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 1466 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 528 , 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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Ornella Fogliata". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI", "ARCHITETTO", "ORNELLA FOGLIATA", "N. 2860", and "BRESCIA".

Data rapporto valutazione 21 Marzo 2019

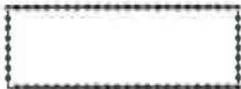
6. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. documentazione catastale (estratto mappa , schede catastali, visure, elaborato planimetrico per entrambi i lotti)
2. documentazione edilizia
3. Documentazione fotografica

NUCLEI DI ANTICA
FORMAZIONE



ZONA A1 - CENTRO STORICO

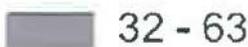


ZONA A2 - BORGHI STORICI



1 - 31

A3 - CASCINE STORICHE con valenza tipologica ed architettonica



32 - 63

A4 - CASCINE STORICHE con valenza tipologica



ZONA B1 - INTENSIVA



ZONA B2 - SEMINTENSIVA



ZONA B3 - SEMINTENSIVA INFRASTRUTTURATA



ZONA B4 - SEMINTENSIVA REALIZZATA CON P.U.A.



ZONA B5 - AD ALTA COMMISTIONE FUNZIONALE



ZONA C1 - DI ESPANSIONE



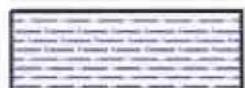
ZONA C2 - DI ESPANSIONE CON EDILIZIA CONVENZIONATA



ZONA C3 - DI ESPANSIONE CONFERMATA



ZONA C4 - DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE



ZONA D0 - PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO



ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO



ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA CON P.A.



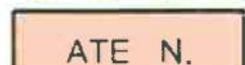
ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE CONFERMATA



ZONA D4 - COMMERCIALE E DIREZIONALE ESISTENTE



ZONA D5 - COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE CONI



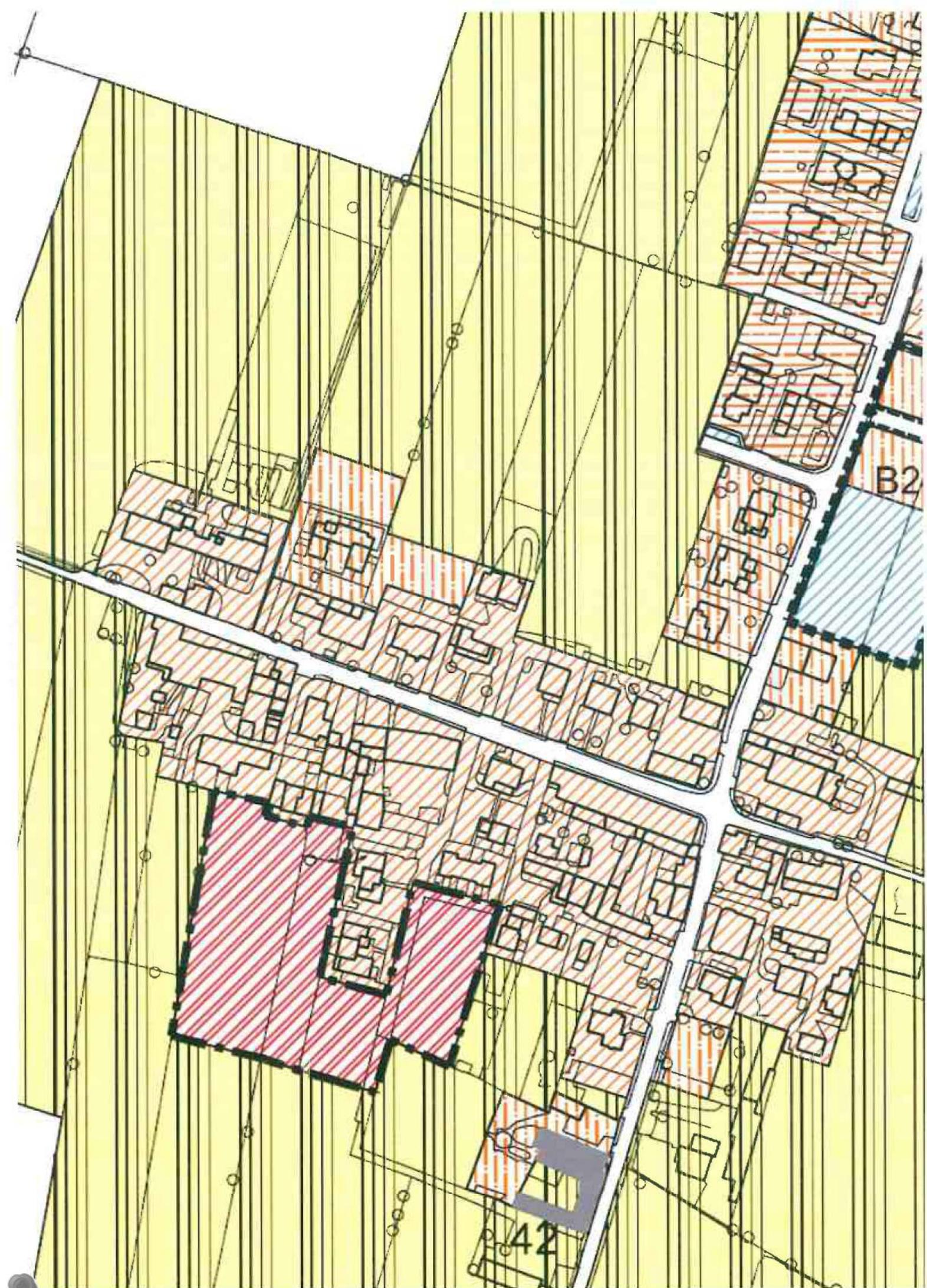
ATE N.

ZONA D6 - PRODUTTIVA SPECIALE - CAVE

AMBITI RESIDENZIALI

PER ATTIVITA' ECONOMICHE





Nel caso di solai o coperture inclinate si utilizza la altezza media.

8-H Altezza massima degli edifici: espressa in m, è la differenza tra la quota del terreno prima dell'intervento, ovvero quella della strada quando più bassa, e quella dell'intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili posti più in alto; qualora il solaio di copertura non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio tra la quota di imposta e quella di colmo. Qualora il terreno o la strada siano in pendenza, la quota di riferimento è quella media misurata rispettivamente nei punti estremi del fronte dell'edificio o nei punti estremi del lato a confine con la strada.

Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni. Nelle zone **D** e in tutte le zone che ove siano consentiti edifici produttivi, l'altezza si misura all'imposta della struttura portante della copertura. Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali e paesistiche - gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiera e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della **H** i volumi tecnici degli impianti elettrici, idrici, di condizionamento, gli extra-corsa degli ascensori ed altri manufatti a questi assimilabili, i pennoni e i campanili, fatto salvo quanto previsto dal codice della navigazione aerea.

9-Rc Rapporto massimo di copertura: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

10-Ro Rapporto massimo di occupazione: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie occupata (**So**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

11-Rp Rapporto minimo di permeabilità: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie a verde permeabile (**Svp**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

12-It Indice di utilizzazione territoriale: espresso in m^3/m^2 , è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **St** e la **St** stessa.

13-If Indice di utilizzazione fondiaria: espresso in m^3/m^2 , è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **Sf** e la **Sf** stessa.

14-Ut Utilizzazione territoriale: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie territoriale (**St**).

15-Uf Utilizzazione fondiaria: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

16-De Distacco tra edifici: espresso in m, è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in orizzontale e radialmente, tra i perimetri delle rispettive superfici coperte.

17-Dpf Distanza Pareti finestrate: espressa in m è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra due pareti, di cui almeno una finestrata, appartenenti a edifici diversi, deve rispettare quanto stabilito dal DM. 02/04/1968 n. 1444.

Per tutti gli ambiti e le zone nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6** m, purché il rientro non sia superiore ai $2/3$ della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

18-Dc Distanza dai confini: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie coperta dai confini del lotto.

19-Dce Distanza dai confini esterni: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie coperta dai confini del lotto a confine con ambiti non destinati alla trasformazione.

19-Ds Distanza dalle strade: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie occupata dal confine stradale.

20-Unità immobiliare: è la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

21-Unità fondiaria: è l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza





ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Abate Dario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4743

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Montichiari
Sezione: NCT Foglio: 84 Particella: 84

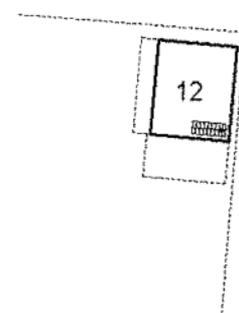
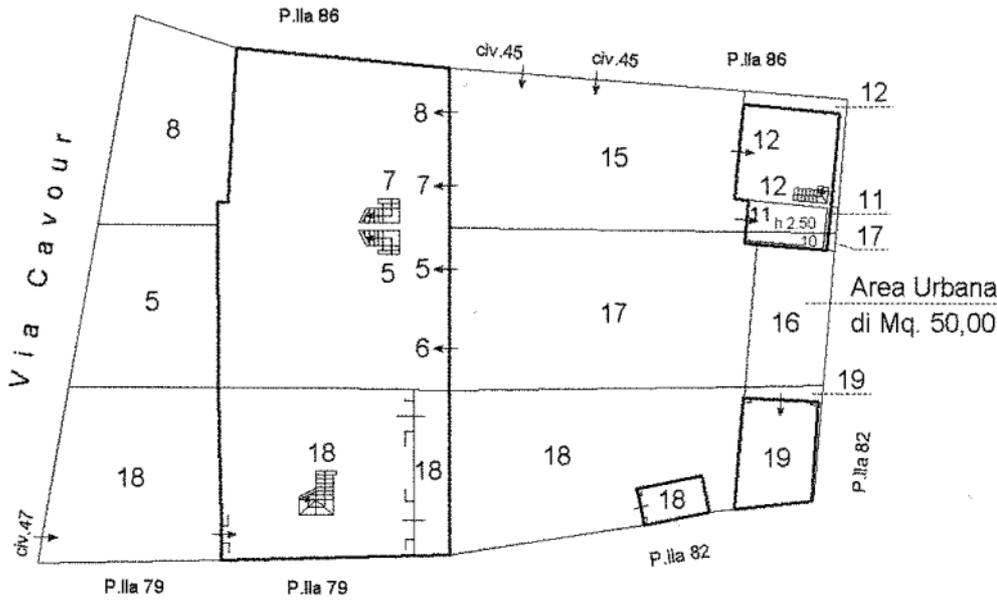
Protocollo n. BS0100767 del 19/05/2016
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

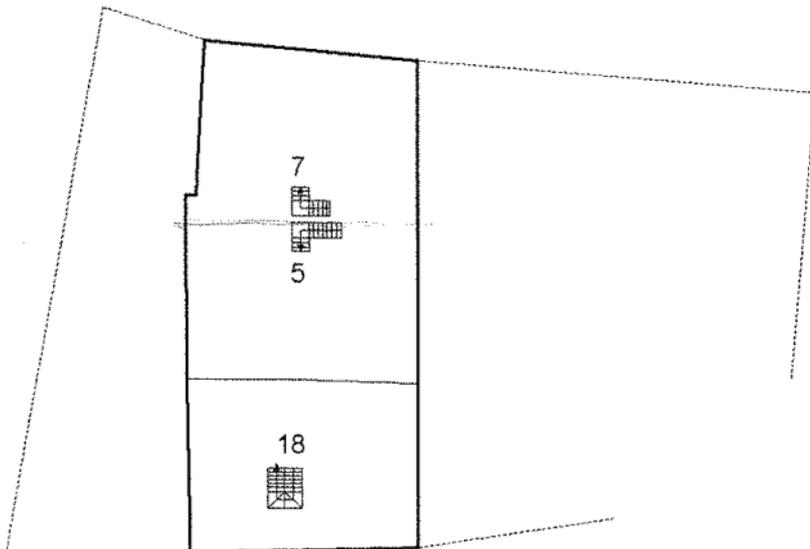
Scala 1 : 500

PIANO TERRA

**PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA**



PIANO PRIMO



Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: MONTICHIARI

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONTICHIARI		NCT		84	84			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1						SOPPRESSO		
2						SOPPRESSO		
3						SOPPRESSO		
4						SOPPRESSO		
5	via cavour	45	T-1			ABITAZIONE		
6	via cavour	45	T			AUTORIMESSA		
7	via cavour	45	T-1			ABITAZIONE		
8	via cavour	45	T			AUTORIMESSA		
9						SOPPRESSO		
10	via cavour	45	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (LEGNAIA)		
11	via cavour	45	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (LEGNAIA)		
12	via cavour	45	T-SI			AUTORIMESSA		
13						SOPPRESSO		
14						SOPPRESSO		
15	via cavour	45	T			BCNC (CORTE) AI SUB. 7 E 8		
16	via cavour	45	T			AREA URBANA DI MQ.50,00		
17	via cavour	45	T			BCNC (CORTE) AI SUB. 5 E 6		
18	via cavour	47	T-1			ABITAZIONE		
19	via cavour	45	T			AUTORIMESSA		

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH. FOGLIATA ORNELLA**