

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare

n.76/2018

Giudice delegato

Dott.sa SIMONETTA BRUNO

RELAZIONE DI STIMA

BENI IMMOBILI

di proprietà del sig.

CHIARI ANGELO WALTER

Anagrafica

Creditore procedente:

OLGA DALDOSS

c.f. DLDLGO60D70L769U
via Umberto I n.1/c
Trenzano (Bs)

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. VALERIO NOVENTA
c.f. NVNVLR69T07B157Z
con studio in via Benacesse n.2/z
Brescia

Esecutati:

[REDACTED]

Chiari (Bs)

Esperto incaricato:

arch. EMILIANO BOLIS

c.f. BLSMLN78S02I437B
con studio via Lazzaretto n.46
Adro (Bs)

Ordine degli Architetti della prov. di Brescia n°2544
Albo Consulenti Tecnici Tribunale ordinario di Brescia
Cell 338.3251561

Mail bolis.op97@gmail.com

Pec emiliano.bolis@archiworldpec.it

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



PREMESSA

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS con studio in Adro (Bs) in via Lazzaretto n.46, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n.2544, in data 17.05.2018 è stato nominato perito estimatore nella procedura in oggetto per la valutazione economica dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

Date:

Nomina dell'esperto

26 Giugno 2018

Data sopralluogo

17 Settembre 2018

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS per dare risposta al quesito richiesto ha provveduto all'analisi dei beni immobili acquisiti in esecuzione immobiliare. I beni immobili di pertinenza sono stati valutati e suddivisi nei lotti di vendita di seguito riportati:

LOTTO 1:

Quota indivisa pari ad 1/1 del diritto di nuda proprietà di abitazione posta in comune di **CASTELCOVATI** (Bs) in via XXV Aprile n.22-24, censita al Catasto Fabbricati al NCT/9, mappale 295, subalterno 1 (graffato al mappale 364 ed al mappale 368)

LOTTO 2:

Quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste in comune di **CHIARI** (Bs):

- Autorimessa censita al NCT/31, mappale 420, subalterno 11, ubicata in via Madre Teresa di Calcutta n.6
- Unità residenziale censita al NCT/31, mappale 420, subalterno 30, ubicata in via Madre Teresa di Calcutta n.15

LOTTO 3:

Quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari poste in comune di **PIANCOGNO** (Bs):

- Terreno catastalmente censito a vigneto NCT/1 mappale 2514
- Terreno catastalmente censito a bosco ceduo NCT/1 mappale 2513
- Unità residenziale censita al NCT sez. PIA, foglio 34, mappale 2512, ubicata in via Vigne snc.

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

NOTA

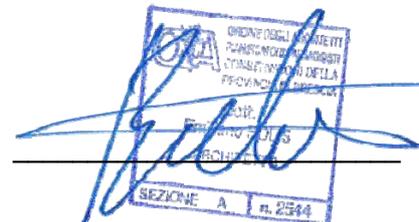
In data 25 giugno 2018 il sig. ██████████ decedeva a Chiari (Bs) ed in data 07 agosto 2018 presso il Notaio Alfonso Cuoco, Notaio in Chiari, gli eredi, signori ██████████ c.f. ██████████, ██████████ c.f. ██████████ e ██████████ c.f. ██████████, per se e per conto del figlio minore ██████████ c.f. ██████████ **HANNO RINUNCIATO, CIASCUNO PER QUANTO DI PROPRIA SPETTANZA, ALL'EREDITÀ** relitta dal suddetto sig. ANGELO WALTER CHIARI, come da atto allegato

ALLEGATI

1. Tabella riassuntiva dei valori di stima
2. Atto rinuncia eredità

Data rapporto valutazione: 27.02.2019

Timbro e firma



Allegato 1

<u>TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI STIMA</u>			
LOTTO N.	OGGETTO E QUOTA DI PROPRIETA'	DATI CATASTALI	VALORE IN LIBERO MERCATO
			VALORE IN VENDITA FORZATA
1	Quota indivisa pari ad 1/1 del <u>diritto di nuda proprietà</u> di abitazione posta in comune di CASTELCOVATI (BS) in via XXV Aprile n.22-24	NCT/9, mappale 295, subalterno 1 (graffato al mappale 364 ed al mappale 368)	€ 91.000,00
			€ 82.000,00
2	Quota indivisa pari ad 1/2 del <u>diritto di piena proprietà</u> di unità immobiliari poste in comune di CHIARI (BS) in via Madre Teresa di Calcutta n.6: - n.1 autorimessa - n.1 unità residenziale	- Autorimessa: NCT/31, mappale 420, subalterno 11 - Unità residenziale: NCT/31, mappale 420, subalterno 30	€ 115.000,00
			€ 110.000,00
3	Quota indivisa pari ad 1/2 del <u>diritto di piena proprietà</u> di unità immobiliari poste in comune di PIANCOGNO (BS) in via Vigne: - n.1 terreno vigneto - n.1 terreno bosco - n.1 unità residenziale	- Vigneto: NCT/1 mappale 2514 - Bosco: NCT/1 mappale 2513 - Unità residenziale: NCT sez. PIA, foglio 34, mappale 2512	€ 14.050,00
			€ 12.500,00



Allegato 2



ALFONSO CUOCO
NOTAIO

Chiari, li 7 agosto 2018

Io sottoscritto Dr. Alfonso Cuoco, Notaio in Chiari, iscritto al Collegio Notarile di Brescia dichiaro che con mio atto in data odierna i signori [REDACTED], nata a Castelvotati (BS) il 17 aprile 1941, residente in Castelvotati (BS), Via XXV Aprile n.22, Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED], nata a Chiari (BS) il 30 maggio 1996, residente in Chiari (BS), Via Madre Teresa di Calcutta n.15, Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED], nata a Chiari (BS) il 27 aprile 1970, residente in Chiari (BS), Via Madre Teresa di Calcutta n.15, Codice fiscale: [REDACTED]

la quale interviene al presente atto oltre che in proprio, in nome e per conto del figlio minore [REDACTED] nato a Brescia (BS) il 20 aprile 2005, residente in Chiari (BS), [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED], di cittadinanza italiana, in forza di autorizzazione del giudice tutelare del Tribunale di Brescia rilasciata in data 30 luglio 2018 n. 4027/18;

HANNO PREMESSO CHE:

- in data 25 giugno 2018 decedeva a Chiari (BS) il signor [REDACTED] [REDACTED] il 18 aprile 1969, residente in vita a Chiari (BS), Via Madre Teresa di Calcutta n. 15, Codice fiscale [REDACTED] di cittadinanza italiana;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale, i signori [REDACTED] [REDACTED] come sopra rappresentato, attestando di non aver prima d'oggi posto in essere alcun atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità e di non essere nel possesso di alcun bene ereditario,

HANNO DICHIARATO

in relazione alla propria vocazione successoria, di rinunciare, come effettivamente rinunziano, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, ciascuno per quanto di propria spettanza, all'eredità relitta dal suddetto signor [REDACTED] nato a Chiari (BS) il 18 aprile 1969, residente in vita a Chiari (BS), Via Madre Teresa di Calcutta n. 15, Codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED], di cittadinanza italiana, deceduto a Chiari (BS) in data 25 giugno 2018.

In fede

25032 CHIARI (BS) Via Consorzio Agrario n.21 - tel.: 030 7012227 fax: 030 7000778
Codice Fiscale.CCU LNS 66S29 A783E - Partita I.V.A. 01318760624
E-MAIL : acuoco@notariato.it

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

Divisibilità dell'immobile:

Immobile non divisibile.

Verifica di conformità

Conformità edilizia Si No si veda capitolo dedicato
Conformità catastale Si No si veda capitolo dedicato
Conformità titolarità Si No usufrutto vitalizio in capo al defunto
Chiari Paolo non risulta estinto

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si in relazione al reperimento pratiche edilizie, si veda capitolo dedicato alla conformità edilizia del bene
Condizioni limitative No Si



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile – analisi del segmento di mercato	9
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza Catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	19
7.	Analisi estimativa	19
7.	Riepilogo dei valori di stima	21
8.	Dichiarazione di rispondenza	22
	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	23
	Allegato 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato.....	24
	Allegato 2 - Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	26
	Allegato 3 – Documentazione fotografica	27
	Allegato 4 – Atto di provenienza	30
	Allegato 5 – Documentazione catastale.....	37
	Allegato 6 – Documentazione urbanistica.....	43
	Allegato 7 – Documentazione edilizia	47
	Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie ventennali.....	52
	Allegato 9 – Difformità edilizie rilevate	55

1. Inquadramento dell'immobile – analisi del segmento di mercato

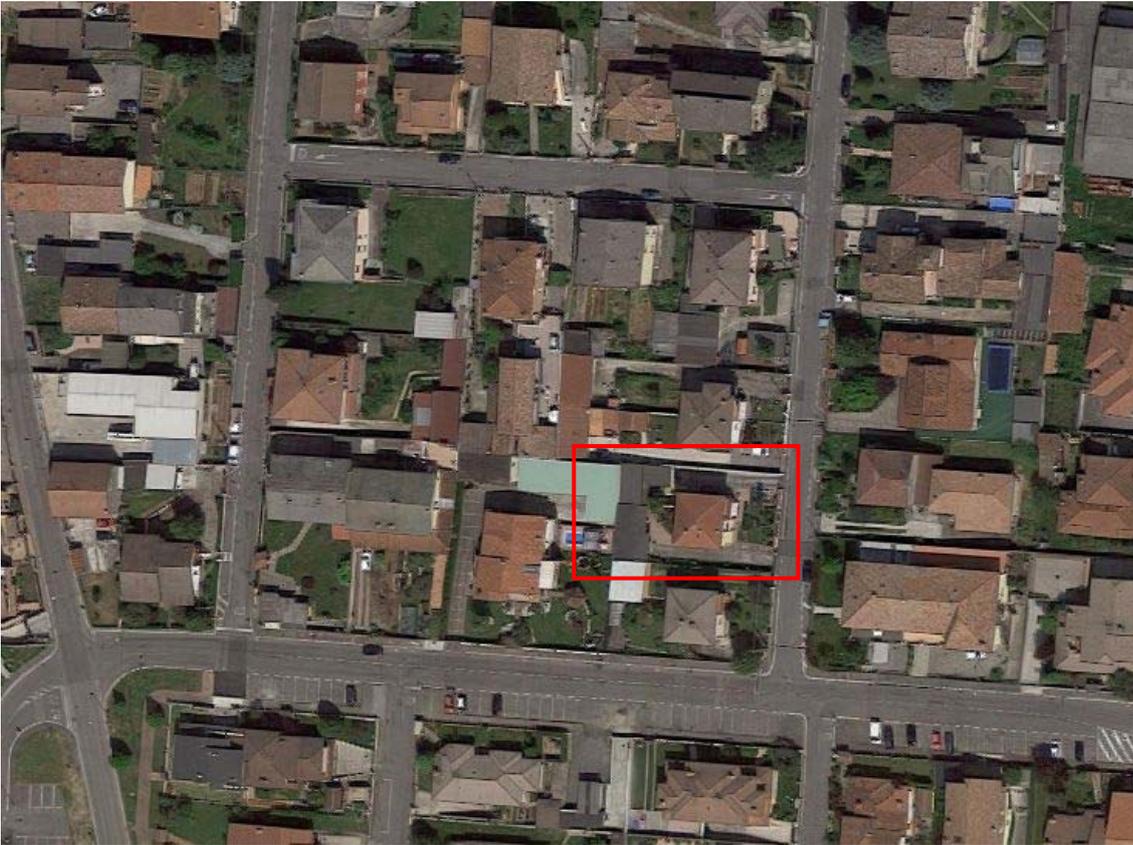
■ **Localizzazione:** Provincia : Brescia
Comune : Castelvotati
Via: XXV Aprile n.22-24

■ Zona

Il bene in oggetto si trova in una zona residenziale di non recente realizzazione a sud del centro abitato del comune di Castelvotati; sita a meno di un chilometro dal centro del paese e da tutti i principali servizi, è caratterizzata da un edificato mono/bifamiliare di bassa densità sviluppato su un paio di piani fuori terra. Via XXV Aprile è una strada a senso unico affiancata da parcheggi in linea; da qui si raggiunge velocemente la SP 17, l'arteria principale che attraversa l'abitato in direzione nord-sud e che conduce verso nord, al casello "Chiari Est" dell'Autostrada A35 Bre-Be-Mi ed in direzione sud, verso Orzinuovi.

■ Mappa geografica





■ **Destinazione urbanistica dell'immobile :**

B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva

■ **Tipologia immobiliare:**

Immobile dalla planimetria di forma regolare, sviluppato su un piano seminterrato e due piani fuori terra, costituito da due unità residenziali (una al piano terra ed una al piano primo) dotate ciascuna di una corte e di un accessorio pertinenziale ad uso esclusivo ed aventi in comune parte della corte, il vano scala ed alcuni vani accessori al piano seminterrato. Realizzato agli inizi degli anni '70 presenta tutte le caratteristiche costruttive utilizzate in quel periodo: struttura mista (c.a. e laterizio), copertura con gronde in cemento così come i balconi del piano terra e primo, serramenti in legno con tapparelle in pvc.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati nel contesto:**

Tipologia mista.



■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- n. tot piani: 2 piani fuori terra, 1 interrato
- strutture in elevazione: di tipo misto con struttura portante in c.a.
- solai: laterocemento e struttura in c.a.
- copertura: tetto a falde con gronda piana in cemento
- murature perimetrali: laterizio
- infissi esterni: legno con tapparelle in pvc
- finiture esterne: discrete
- allaccio alla fognatura: presente
- impianti: presente impianto elettrico ed idrotermosanitario
- finiture interne: discrete

■ **Caratteri domanda e offerta:**

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di bassa richiesta in un contesto di trattative stabile, con pochi volumi di affari e di contrattazioni. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nel comune, anche se in basso numero, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare è bassa

■ **Forma di mercato:** Concorrenza perfetta in mercato libero

■ **Filtering:** Fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi molto bassi

■ **Fase del mercato immobiliare:**

Fase di contrazione tendente alla recessione con volumi di scambio bassi e richieste di immobili simili a quello in oggetto normali.

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

■ **Descrizione:** Appartamento ubicato al piano primo con accesso da corte e da vano scala comuni; l'accesso avviene nell'atrio di ingresso su cui si affacciano una cucina, un soggiorno dotato di balcone, due camere da letto ed un servizio igienico. Attraverso il vano scala comune si accede al piano seminterrato dove si trova oltre ad una porzione di cantina comune (con accesso anche da scaletta esterna), un locale cantina / disbrigo di proprietà esclusiva e vano caldaia comune che è stato diviso in due vani con parete divisoria.



Il corpo accessorio edificato sul confine Ovest del lotto, è composto da un'autorimessa, da un locale taverna attrezzato con un angolo cottura e da un bagno / lavanderia. Completano la proprietà le pertinenze esterne; in fronte sud si trova la porzione comune con l'appartamento al piano terra pavimentata in cemento; il giardino esclusivo trattato a verde si trova parte su lato strada e parte tra il blocco principale ed il corpo accessorio. Il bene è stato realizzato con le tecniche costruttive e le caratteristiche tipiche del periodo (1970/80) con struttura mista c.a. e laterizio, tetto a falde ricoperto in coppi e gronde in cemento, serramenti in legno con tapparelle in pvc e balconi in cemento. I locali dell'appartamento hanno pavimenti parte in gres parte in graniglia, porte in legno tamburato con innesti in vetro, hanno dotazioni impiantistiche essenziali e si presentano in un buono stato manutentivo (conformemente con l'epoca di realizzo).

- **Confini:**

Nord: proprietà privata
 Est: via XXV Aprile
 Sud: proprietà privata
 Ovest: proprietà privata

- **Consistenza:**

Rilievo: Direttamente in loco
 Interno ed esterno

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda

■ **Calcolo superfici di proprietà:**

		Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
Corpo principale				
P.1°	Appartamento	70.90	100%	70.90
	Balcone	4.20	30%	1.26
P.I.	Cantina	16.95	50%	8.48
Corpo accessorio				
P.T.	Autorimessa	27.60	50%	13.80
	Locale accessorio	31.40	50%	15.70
	Portico	08.95	30%	02.68
	Giardino	177,00	10%	17.70
TOTALE SUP.COMMERCIALE (mq)				130.50



■ **Caratteristiche qualitative e stato manutentivo:**

- Livello di piano: S1 - T - 1
- Ascensore: Assente
- N. Servizi: 2

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:

- Riscaldamento: Radiatori con caldaia autonoma
- Condizionamento: Pompa di calore con elementi puntuali a parete
- Elettrico: Presente
- Antifurto: Assente
- Pannelli fotovoltaici: Assente
- Domotica: Assente

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutti gli impianti descritti vengono riferiti funzionanti anche se non è stato possibile eseguire la verifica di funzionamento. Non è possibile pertanto sapere se tali impianti necessitino anche di un eventuale intervento di adeguamento funzionale alle prescrizioni previste dalle normative vigenti.

Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle finiture, delle facciate, delle parti comuni, degli impianti elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento.

Minimo Medio Massimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

■ **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata dal comune di Castelcovati in data 28.04.1971 n.492. Certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Castelcovati in data 04.03.1972 con decorrenza dal 04.03.1971

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Licenza edilizia rilasciata dal comune di Castelcovati **n.492 del 28.04.1971**, depositata in atti priva di allegata documentazione tecnica;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Castelcovati in data 04.03.1972 con decorrenza dal 04.03.1971, non reperito in archivio;

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



- Domanda di condono per la realizzazione di corpo accessorio prot.1067 del 27.03.1986; concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Castelcovati in data 02.07.1990 con n. prot. 2724 come **PE 65/C del 08.07.1990**;

- Pratica edilizia n. **2814/1994** per l'ampliamento dei corpi pertinenziali.

■ **Attestato di prestazione energetica (APE)**

Assente

■ **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico

Immobile censito nel Piano delle Regole del PGT vigente in ambito "B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva"; ambito normato dall'art. 25 e 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del PGT vigente al momento dell'indagine approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.18 del 16/04/2014 e pubblicato sul BURL n.26 del 25/06/2014.

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | nessuno |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvoti (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia del corpo principale (appartamento) in quanto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale non è più reperibile la documentazione tecnica allegata alla pratica edilizia che ne ha legittimato la costruzione (PE 492/1971). Le pratiche edilizie successive riguardano il corpo accessorio, quanto realizzato non è conforme a quanto riportato nei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Le difformità sono le seguenti :

- presenza di alcuni scaffali in muratura da cielo a terra all'interno dell'autorimessa, chiusura finestra affacciante il ripostiglio e cambio di destinazione d'uso ;
- divisione in due locali e inserimento di locale ad uso lavanderia nel locale ripostiglio ;
- difformità delle altezze nei locali accessori nel retro: l'approvato prevedeva un edificio a falda unica con altezze di 3,00 m e 3,15 m mentre nella realtà le altezze interne ammontano a 2,70 m per l'autorimessa e un'altezza compresa tra i 3,15 m e i 3,45 m per il ripostiglio.
- diminuzione del porticato esterno in termini di superficie rispetto a quanto approvato ;
- presenza di gazebo fisso con piantane in c.a. e plinti posto in giardino (dim. 3,00 x 3,00 m) ;

L'analisi dei costi per l'aggiornamento della documentazione edilizia consistente è ipotizzabile in :

pratica permesso di costruire in sanatoria	€	3.500,00
oneri per aumento volumetria	€	1.500,00
oneri per sanatoria	€	516,00
attestato di prestazione energetica (APE)	€	500,00
richiesta del certificato di agibilità	€	300,00

Il costo complessivo è pari a € 6.316,00 al netto di I.v.a. e cnap, cifra che verrà inclusa nei deprezzamenti della valutazione finale degli immobili.

Timbro e firma



Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

3.2 Rispondenza Catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Castelvovati (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	9	295	1	A/2	4	6 vani	84 mq 82 mq escluse aree scop.	303.68 euro	Via XXV Aprile n.14 – piano T-1-S1
		364							
		368							

All'unità immobiliare in oggetto compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni come catastalmente identificate nell'allegato Elaborato Planimetrico, con riferimento particolare a:

- corte comune identificata al mappale 366
- vano scala e cantina al piano interrato contraddistinte dal sub.3 del mapp. 367.

Ai fini della stima, il valore di tale quota si intende compreso nel valore complessivo del bene.

■ **Elenco documentazione visionata:**

estratto mappa, schede catastali, visure storiche dell'immobile e visure ipotecarie.

■ **Data verifica catastale:** 17.08.2018

■ **Immobile catastalmente intestato a:** [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] c.f. [redacted]

■ **Quota e diritto di proprietà**
 [redacted] Nuda Proprietà per 1/1
 [redacted] Diritto di Usufrutto per 1/2
 [redacted] Diritto di Usufrutto per 1/2



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- In visura catastale risulta ancora la quota di usufrutto in capo al defunto ██████████; è necessario depositare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia voltura per aggiornare l'intestazione e le quote di proprietà;
- L'ultima planimetria catastale reperita è datata 1982 e rappresenta la porzione di bene ubicata nel corpo principale, l'appartamento, in difformità con quanto rilevato per la mancata rappresentazione del balcone del soggiorno. Inoltre, non sono indicati i due locali caldaia nell'interrato e non è stata rappresentata la scala esterna che conduce al locale di sgombero comune, dotata di ripostiglio sottoscala. Il corpo accessorio, in virtù dell'ampliamento del 1994 non risulta conforme in quanto non sono indicate le altezze corrette né gli scaffali in muratura dell'autorimessa. E' indicata una errata profondità dei due locali del ripostiglio, così come non è stato indicato il portico posto dinanzi e il gazebo con basamento in cls in giardino ;
- l'estratto mappa è allineato alla planimetria del 1982 e risulta essere da aggiornare ;
- è necessaria la correzione del numero civico : assegnato il 24 per l'ingresso carraio e il 22 per l'accesso pedonale.

L'analisi dei costi per l'aggiornamento della documentazione catastale è ipotizzabile in :

voltura in seguito a successione	€	100,00
redazione tipo mappale	€	600,00
aggiornamento schede catastali	€	800,00

Il costo complessivo è pari a € 1.500,00 al netto di IVA e cnap cifra che verrà inclusa nei deprezzamenti della valutazione finale degli immobili.

Timbro e firma



Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

3.3 Verifica della titolarità

■ Titolo di provenienza

Storia ventennale degli immobili sopra descritti:

- con atto di cessione in proprietà di alloggio già assegnato in locazione con patto di futura vendita, notaio Luigi Malerba, Notaio in Chiari, in data 27 febbraio 1993 rep. N. 455518/3578, registrato a Chiari il 10 marzo 1993 al n. 225 serie 2V e trascritto a Brescia il 16 marzo 1993 ai nn. 6532/4626 di formalità, il COMUNE DI CASTELCOVATI nella persona di Scalvini Antonio, sindaco, vende ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'unità immobiliare allibrata alla partita n. 1000447 del NCEU del comune censuario di Castelvovati con protocollo n.67 del 15 gennaio 1982;
- con atto notaio Corrado Defendi, in data 27 settembre 1999 rep. N.10664, racc. n. 4035, registrato a Brescia il 05.10.1999 al n. 5401520, i sig.ri [REDACTED] F [REDACTED] A, vendono, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, al sig. [REDACTED] fabbricato denunciato al NCRU del comune di Castelvovati con scheda registrata all'UTE di Brescia in data 15 gennaio 1982 al n.67 di protocollo, rappresentata alla partita catastale n. 1001498 come prot. 67/1982.

■ Condizioni limitanti

- Servitù nessuno
- Vincoli nessuno
- Oneri nessuno

■ Pesì e Gravami:

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie svolte dallo scrivente alla data della stesura della presente:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/1999 - Registro Particolare 23247 Registro Generale 36350 - Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 10664 del 27/09/1999 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASTELCOVATI (BS) - SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/1999 - Registro Particolare 9249 Registro Generale 36351 - Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 10665 del 27/09/1999 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CASTELCOVATI(BS) - SOGGETTO DEBITORE
3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2008 - Registro Particolare 10762 Registro Generale 48210 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 6481/22 del 15/10/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - Immobili siti in CASTELCOVATI (BS) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

4. Annotazione n. 835 del 28/01/2009 (*CANCELLAZIONE TOTALE*)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2018 - Registro Particolare 1765 Registro Generale 2628 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15505 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASTELCOVATI(BS)

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

- Libero ■ Occupato

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

Restano a carico dell'acquirente, la sanatoria delle difformità catastali sopra rilevate.

Gli importi indicati sono da ritenersi indicativi e suscettibili di variazione a seguito di modifiche delle normative vigenti al momento del calcolo.

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

Nessuna formalità rilevata

7. Analisi estimativa

■ **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

■ **Basi del valore**

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

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



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

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

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

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

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

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

■ **Assunzioni limitative** in relazione al reperimento pratiche edilizie, si veda capitolo dedicato alla conformità edilizia del bene

■ **Condizioni limitative** Nessuna

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

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

- Si
- No

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo del confronto MCA con nr. 4 comparabili.



7. Riepilogo dei valori di stima

PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO – NUDA PROPRIETA' :

Lotto 1 € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA):

Lotto 1 € 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, 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 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



Data rapporto valutazione: 27.02.2019

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

Identificazione del Lotto : **LOTTO 02**

Descrizione sintetica del lotto:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono una villetta a schiera di testa e la sua autorimessa di pertinenza, tra loro collegate da scala interna e non frazionabili. Il bene sarà pertanto trattato come un lotto unico. Trattasi di un immobile facente parte di un complesso residenziale, realizzato nel 2005, costituito da altre 15 unità (con relative autorimesse pertinenziali) sviluppato parte in una palazzina su tre piani fuori terra e parte in villette a schiera. Il bene in oggetto è stato realizzato conformemente ai metodi costruttivi del periodo e presenta il tipico distributivo della tipologia della casa a schiera: zona giorno al piano terra, zona notte con tre camere da letto al piano primo e cantina con autorimessa accessibile da corsello comune al piano interrato. Completano la proprietà una corte esclusiva su tre lati al piano terra, portici e logge e balconi al piano primo.

Ubicazione:

Comune di Chiari (Bs) –via Madre Teresa di Calcutta n.15/17

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati comune di Chiari (Bs)

1) Autorimessa (C/6)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	31	420	11	C/6	2	30 mq	32 mq	79.02 euro	Via MADRE TERESA DI CALCUTTA n.17 – piano S1

2) Unità residenziale (A/2)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	31	420	30	A/2	4	7 vani	154 mq – escluse aree scoperte 134 mq	632.66 euro	Via MADRE TERESA DI CALCUTTA n.15 – piano S1, T, 1

I due subalterni oggetto di stima, unità residenziale ed autorimessa, sono tra loro in collegamento diretto e costituiscono unica unità immobiliare



A quanto sopra esposto si aggiunge la quota proporzionale delle parti comuni, consistente nella quota pari a 67.15 millesimi del mappale 420 subalterno 32 che individua il corsello coperto e gli scivoli carrai comuni ai subalterni dal 1 al 15. Ai fini della stima, il valore di tale quota si intende compreso nel valore complessivo del bene.

Quota di proprietà:

Diritto di PIENA PROPRIETA' per la quota indivisa pari ad 1/2 essendo la restante quota indivisa pari ad 1/2 di titolarità della signora [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

Divisibilità dell'immobile:

Immobile non divisibile. I due subalterni oggetto di stima, unità residenziale ed autorimessa, sono tra loro in collegamento diretto e di fatto costituiscono la medesima unità immobiliare.

Verifica di conformità

Conformità edilizia Si No se No vedi capitolo dedicato
Conformità catastale Si No se No vedi capitolo dedicato
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato No Si - attuale proprietario quota 1/2
Spese condominiali arretrate No Si si veda allegato
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
Condizioni limitative No Si se Si vedi capitolo dedicato



Indice

1.	Inquadramento dell’immobile – analisi del segmento di mercato	61
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	64
3.	Audit documentale e Due Diligence	66
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	66
3.2	Rispondenza Catastale	68
3.3	Verifica della titolarità	70
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	71
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	71
6.	Analisi estimativa	71
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	73
8.	Dichiarazione di rispondenza	74
	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	75
	Allegato 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato.....	76
	Allegato 2 - Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	78
	Allegato 3 – Documentazione fotografica	79
	Allegato 4 – Atto di provenienza	82
	Allegato 5 – Documentazione catastale.....	86
	Allegato 6 – Documentazione urbanistica.....	94
	Allegato 7 – Documentazione edilizia	110
	Allegato 8 – Prospetto spese condominiali arretrate.....	115
	Allegato 9 – Ispezioni ipotecarie ventennali.....	116



8. Inquadramento dell'immobile – analisi del segmento di mercato

■ Localizzazione:

Provincia : Brescia
Comune : Chiari
Via: Madre Teresa di Calcutta n.13/15

■ Zona

Il bene in oggetto si trova in una zona residenziale di recente realizzazione ad est del centro storico del comune di Chiari; da qui possono essere facilmente raggiunti (a piedi) sia il centro storico che tutti i servizi di primaria importanza quali l'ospedale, gli asili, le scuole, la posta ed il municipio.

La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale di bassa densità, ordinata e con edifici di altezza massima di due/tre piani fuori terra, idoneamente dotata sia di spazi a parcheggio che di aree verdi.

Imboccando il vicino "viale Pietro Cenini" si possono raggiungere in direzione sud il casello dell'autostrada Bre-Be-Mi "Chiari Est", mentre in direzione nord si raggiungono in una decina di chilometri i caselli dell'Autostrada A4, "Palazzolo sull'Oglio" per chi viaggia verso Ovest e "Rovato" per chi si dirige ad est.

■ Mappa geografica





■ **Destinazione urbanistica dell'immobile :**

Ambiti del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali a media densità

■ **Tipologia immobiliare:**

Immobile di recente costruzione con le tipiche caratteristiche della casa a schiera "di testa" inserita in un complesso formato da altre unità a schiera e da una palazzina per appartamenti sviluppata su due piani fuori terra. I due subalterni oggetto di stima, unità residenziale ed autorimessa, sono tra loro in collegamento diretto e costituiscono unica unità immobiliare.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati nel contesto:**

Tipologia mista.

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- n. tot piani: 2 piani fuori terra, 1 interrato
- strutture in elevazione: di tipo misto con struttura portante in c.a.
- solai: laterocemento e struttura in c.a.
- copertura: tetto a falde
- murature perimetrali: laterizio
- infissi esterni: legno
- finiture esterne: buone
- allaccio alla fognatura: presente
- impianti: presente impianto elettrico, riscaldamento a radiatori ed idrotermosanitario;
presente impianto di condizionamento ed antifurto
- finiture interne: buone

■ **Caratteri domanda e offerta:**

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di media richiesta in un contesto di trattative stabile, con volumi di affari di medio-basso livello. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nel comune, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare della zona resta comunque buona.

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza perfetta in mercato libero

■ **Filtering:**

Fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari medio-bassi e prezzi molto bassi rispetto al periodo precedente;

■ **Fase del mercato immobiliare:**

Fase di contrazione tendente alla stabilità con volumi di scambio medio-bassi e richieste normali di immobili simili a quello in oggetto .



9. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

■ Descrizione:

Unità residenziale

NCT/31, particella 420, subalterno 30 (A/2)

Villetta a schiera di testa con accesso pedonale indipendente da via Madre Teresa di Calcutta. Dalla corte esclusiva, che circonda la proprietà su tre lati, attraverso un portico di circa 10 mq si entra in soggiorno; con affaccio sul retro si trova una cucina abitabile di circa 15 mq ed un bagno. La cucina ha accesso diretto al giardino. Al piano primo si trovano tre camere da letto ed un bagno; le due camere di dimensione maggiore hanno accesso ad un balcone in lato est e ad una loggia ad ovest.

Il piano interrato è composto da una cantina di circa 27 mq con accesso a due cavedi. Dalla cantina si accede direttamente all'autorimessa.

La tipologia costruttiva dell'immobile è del tipo misto con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio mentre il solaio che separa il piano terra dal piano interrato è in cemento prefabbricato del tipo "lastral". I pavimenti sono in gres ed i serramenti sono in legno con vetro doppio e sistemi oscuranti ad ante. La dotazione impiantistica del bene è di buon livello con riscaldamento autonomo, impianto di raffrescamento ad elementi puntuali (split) e sistema antifurto con telecamera.

Autorimessa

NCT/31, particella 420, subalterno 11 (C/6)

Accessibile dal corsello comune alle altre unità, con ingresso carraio da via Madre Teresa di Calcutta, l'autorimessa occupa una superficie di circa 30 mq, è dotata di due serrande metalliche motorizzate e può ospitare fino a due automobili affiancate.

■ Confini:

Nord: altra proprietà in aderenza facente parte del medesimo complesso

Est: giardini privati di altre unità residenziali

Sud: rampa scivolo carrabile del complesso immobiliare

Ovest: via Madre Teresa di Calcutta

■ Consistenza:

Rilievo: Direttamente in loco - Interno ed esterno

Desunto graficamente da: Planimetria catastale e documentazione edilizia reperita

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda



■ **Calcolo superfici di proprietà:**

	Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
NCT/31 – part.420 - sub 30 - (A/2)			
Vani principali piano terra	61.60	100%	61.60
Vani principali piano primo	61.60	100%	61.60
Portico	10.10	30%	3.03
Loggia	10.10	30%	3.03
Balcone	3.40	25%	0.85
Cantina	35.00	50%	17.50
Giardino	207.50	10%	20.75
NCT/31 – part.420 - sub 11 - (C/6)			
Autorimessa	34.00	50%	17.00
TOTALE SUP.COMMERCIALE (mq)			185.36

■ **Caratteristiche qualitative e stato manutentivo:**

- Livello di piano: S1 – T -1
- Ascensore: Assente
- N. Servizi: 2

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:

- Riscaldamento: Radiatori con caldaia autonoma
- Condizionamento: Pompa di calore con elementi puntuali a parete (split)
- Elettrico: Presente
- Antifurto: Presente
- Pannelli fotovoltaici: Assente
- Domotica: Assente

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Tutti gli impianti descritti vengono rilevati funzionanti con verifica visiva di funzionamento. Il buono stato di manutenzione e l'anno recente di costruzione rendono plausibile la conformità alla norma degli impianti.

Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle finiture, delle facciate, delle parti comuni, degli impianti elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento.

- Minimo Medio Massimo

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



10. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

■ Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato realizzato nel 2005 – Inizio lavori in data 18.07.2005 (comunicazione prot. 17746 del 15.07.2005)

■ Titoli autorizzativi esaminati

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Richiesta Permesso di Costruire prot. 2004/1390/c del 08.07.2004 – **PDC 53/2004** del 20.10.2004 per realizzazione di un nuovo complesso residenziale
- Dichiarazione di inizio lavori in data 18.07.2005 (prot.17746 del 15/07/2005)
- D.I.A. prot. 2007/83860/D del 15.01.2007 – **VARIANTE AL PDC 53/2004**
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta del Certificato di Agibilità prot. 5387 del 01.03.2007 attestata per decorso del termine del “silenzio assenso” a partire dal 29.04.2007 – **PRESA D'ATTO AGIBILITA' 2007/14/G**

L'immobile in oggetto fa parte del Piano Particolareggiato “VIA SAN GERVASIO – **COMPARTO P.E.6**” di cui costituisce il “Lotto B” la cui realizzazione è stata normata dalla “**Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano**” del 23.03.2004, n.104.090 di Repertorio e n.27.329 di Raccolta Notaio Ambrosini

■ Attestato di prestazione energetica (APE)

APE non rilevata nei documenti edilizi. L'immobile risultava esente visto l'anno di edificazione.

La predisposizione di tale documentazione risulta necessaria per la futura messa in vendita dell'immobile

■ Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Immobile censito nel Piano delle Regole del PGT vigente in “Ambiti residenziali a media densità – art.33”; PGT vigente al momento dell'indagine approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 13/04/2017 e pubblicato sul BURL n.27 del 05/07/2017.

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | nessuno |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari (Bs) 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: ---

Nota:

si segnala la presenza delle seguenti difformità, considerate non rilevanti ai fini della stima del bene in quanto facilmente risolvibili tramite la loro rimozione:

- nel giardino esclusivo, in lato est, è stata posizionata una casetta per gli attrezzi in legno di modeste dimensioni, facilmente rimovibile.
- le lastre grigliate posizionate a copertura delle aperture a pavimento dei due cavei al piano interrato, sono state sostituite da serramenti semi apribili, in modo da agevolare la fruizione dello spazio sottostante.

Timbro e firma



Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



3.2 Rispondenza Catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Chiari (Bs)

1) Autorimessa (C/6)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	31	420	11	C/6	2	30 mq	32 mq	79.02 euro	Via MADRE TERESA DI CALCUTTA n.17 – piano S1

2) Unità residenziale (A/2)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	31	420	30	A/2	4	7 vani	154 mq – escluse aree scoperte 134 mq	632.66 euro	Via MADRE TERESA DI CALCUTTA n.15 – piano S1, T, 1

I due subalterni oggetto di stima, unità residenziale ed autorimessa, sono tra loro in collegamento diretto e costituiscono unica unità immobiliare

■ **Elenco documentazione visionata:**

estratto mappa, schede catastali, visure storiche dell'immobile e visure ipotecarie.

- **Data verifica catastale:** 17.08.2018
- **Immobile catastalmente intestato a:** [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] c.f. [redacted]
- **Quota di proprietà** [redacted] Proprietà per 1/2
[redacted] Proprietà per 1/2
- **Diritto di proprietà:** Piena proprietà

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della 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:

Necessaria la voltura catastale in seguito a successione per morte dell'esecutato per un importo di € 100,00 (escluso IVA e cnap).

Timbro e firma



Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

3.3 Verifica della titolarità

■ Titolo di provenienza

Indagine ventennale degli immobili sopra descritti:

- 1) Con atto di donazione stipulato in data 26 gennaio 1998 N. 32438 di repertorio del notaio R. Santarpia, trascritto a Brescia il 18 febbraio 1998 ai n.ri 4610/3303, le signore [REDACTED] nata a Chiari (BS) il giorno 11 novembre 1955 e F [REDACTED] nata a Chiari (BS) il giorno 3 dicembre 1959, sono divenute comproprietarie dell'appezzamento di terreno sito in Comune di CHIARI individuato nel Catasto Terreni con il mappale 227 foglio 31 di Ha 0.32.60, successivamente frazionato dando origine al mappale 320 di Ha 0.24.00;
- 2) Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 28 gennaio 2003 N. 101231/25664 di repertorio del notaio Dario Ambrosini, trascritta a Brescia il 12 febbraio 2003 ai n.ri 7373/4874, le predette signore [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED] RL", con sede in Chiari (BS), codice fisc [REDACTED], il predetto mappale 320 di Ha 0.24.00 foglio 31;
- 3) In forza di titoli risalenti nel tempo regolarmente trascritti, il signor S [REDACTED] nato a Chiari (BS) il 22 gennaio 1926, è divenuto proprietario dell'appezzamento sito in Comune di CHIARI (BS) individuato nel Catasto Terreni con il mappale 74 di Ha 1.87.50 foglio 25;
- 3) Con atto di vendita del 13 febbraio 2004 N. 58926 di repertorio del notaio Dario Ambrosini, trascritto a Brescia il 20 febbraio 2004 ai n.ri 9020/5900, il signor [REDACTED] predetto ha venduto il mappale 74 foglio 25 alla società "[REDACTED]", con sede in Chiari (BS), codice fiscale: [REDACTED] per la quota di 31,69/ 00 e alla società "[REDACTED] L", con sede in Chiari (BS), codice fiscale: 01509360986, per la restante quota indivisa di 68,31/100
- 4) Con atto di redistribuzione di aree stipulato in data 23 marzo 2004 N. 104094 di repertorio del notaio Dario Ambrosini, si è provveduto a redistribuire le aree ricomprese nel piano "PE7" e per quanto attiene alla presente certificazione la società [REDACTED], con sede in Chiari (BS), codice fiscale: 01509360986, è divenuta proprietaria degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Chiari (BS) individuati nel Catasto Terreni con i mappali 326, 333, 371, 353, 381, 341 e 378 del foglio 31;
- 5) Con scrittura privata di assegnazione a socio autenticata il 25 giugno 2007 N. 111337/31898 di repertorio del notaio Dario Ambrosini, trascritta a Brescia il giorno 11 luglio 2007, la società "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in Chiari (BS), codice fiscale: 01509360986, ha assegnato ai coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzati, i beni immobili distinti al N.C.E.U. Sez. NCT Foglio 31 con i mappali
- 420/30 Cat. A/2 cl. 4 vani 7 S.C. 154 R.C. Euro 632,66
- 420/11 Cat. C/6 cl. 2 mq 30 S.C. 32 R.C. Euro 79,02
costruiti su parte degli appezzamenti di terreno sopra descritti.



■ **Condizioni limitanti**

- Servitù nessuno
- Vincoli nessuno
- Oneri *spese condominiali arretrate non opponibili all'acquirente*

■ **Pesi e Gravami:**

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie svolte dallo scrivente alla data della stesura della presente:

TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 1765 Registro Generale 2628 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15505 del 29/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- Libero
- Occupato dall'attuale proprietà (moglie dell'esecutato defunto)

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

Nessuno

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

Spese condominiali arretrate pari a 683,42 euro a saldo degli esercizi precedenti a cui vanno sommati 597,43 euro come da preventivo di gestione dell'esercizio ordinario (01.08.2018 – 31.07.2019) per un totale di **1.280,85 euro**

6. Analisi estimativa

■ **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



■ Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **Assunzioni limitative** Nessuna

■ **Condizioni limitative** Nessuna

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

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

■ Si

□ No



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo del confronto MCA con nr. 4 comparabili.

7. Riepilogo dei valori di stima

PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO:

Lotto 2 : € 230.000,00 – Quota intera (euro duecento trentamila/00)
Lotto 2 : € 115.000,00 – Quota 1/2 (euro centro quindicimila cinquecento /00)

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(VALORE BASE D'ASTA):

Lotto 2 : € 220.000,00 – Quota intera (euro duecento ventimila/00)
Lotto 2 : € 110.000,00 – Quota 1/2 (euro centro diecimila/00)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, 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.
- 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 _____



Data rapporto valutazione: 27.02.2019

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

Identificazione del Lotto :

LOTTO 03

Descrizione sintetica del lotto:

Trattasi di porzione di fabbricato terra cielo suddiviso su tre piani con annesso bosco ceduo e vecchio vigneto abbandonato. Il fabbricato ha un ingresso proprio, un piccolo cortile antistante ed uno scivolo carraio utilizzato anche dall'adiacente unità residenziale.

E' situato in zona periferica del piccolo comune ai piedi della montagna.

Ubicazione:

Comune di Piancogno (Bs) – via delle vigne

Identificativi catastali:

1) Catasto fabbricati comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
PIA	34	2512	-	A/4	7	2.5 vani	62 mq 56 mq escluse aree scop.	72.30 euro	Via vigne – piano S1 - T

2) Catasto terreni comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Sup.		Deduz.	Reddito	
						are	ca		Dominicale	Agrario
	1	2513	-	Bosco ceduo	3	19	10		euro 1.48	euro 0.30

3) Catasto terreni comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Sup.		Deduz.	Reddito	
						are	ca		Dominicale	Agrario
	1	2514	-	Vigneto	3	13	23		euro 4.10	euro 2.73

Quota di proprietà:

[REDACTED] c.f. [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per ½
[REDACTED] – c.f. [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per ½

Divisibilità dell'immobile:

Il fabbricato terra-cielo è simile ad una casa bifamiliare e quindi indivisibile.

I terreni (vecchio vigneto e bosco) sono adiacenti al fabbricato e siti ai piedi della montagna.

Si ritiene opportuno non dividere il lotto.

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



Verifica di conformità

- Conformità edilizia Sì No se No vedi capitolo dedicato
Conformità catastale Sì No se No vedi capitolo dedicato
Conformità titolarità Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Sì
Spese condominiali arretrate No Sì
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì Occupazione Permanente di parte
del mapp. 2513 (bosco) in capo al Comune di Piancogno per opere di pubblica utilità
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì si veda capitolo dedicato

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Sì
Condizioni limitative No Sì se Sì vedi capitolo dedicato



Indice

1. Inquadramento dell'immobile – analisi del segmento di mercato	123
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	126
3. Audit documentale e Due Diligence	128
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	128
3.2 Rispondenza catastale	131
3.3 Verifica della titolarità	133
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	134
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	134
6. Analisi estimativa	134
7. Riepilogo dei valori di stima	136
9. Dichiarazione di rispondenza	137
Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	138
Allegato 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato	139
Allegato 2 - Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata	142
Allegato 3 – Documentazione fotografica	143
Allegato 4 – Atto di provenienza	146
Allegato 5 – Documentazione catastale	151
Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica	157
Allegato 7 – Documentazione urbanistica	159
Allegato 8 – Documentazione edilizia	162
Allegato 9 – Ispezioni ipotecarie ventennali	169
Allegato 10 – Difformità edilizie rilevate	172



1. Inquadramento dell'immobile – analisi del segmento di mercato

■ Localizzazione:

Provincia : Brescia
Comune : Piancogno
Via: Vigne

■ Zona

I beni in oggetto si trovano a nord del centro abitato di Piancogno in zona isolata a prevalente destinazione agricola. Imboccando via delle vigne da via nazionale, dopo circa 2 km si imbocca una strada sterrata, la via panoramica verso Piamborno, sulla quale, a monte, affacciano i beni in oggetto.

■ Mappa geografica





■ **Classificazione urbanistica dei beni :**

PGT vigente approvato con DCC n.22 del 15.04.2011 e pubblicato sul BURL n.31 del 03.08.2011.

I beni in oggetto si trovano in zona “**E1 agricola di pregio**”.

Rientrano all'interno delle aree soggette a:

- **vincolo idrogeologico** di cui alla L.R. 31/2008 e s.m.i.;
- **tutela dei beni culturali e paesaggistici** di cui all'art. 142.g (boschi) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

In relazione alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono classificati in:

- classe di fattibilità 4 – con gravi limitazioni
- classe di fattibilità 3 – con consistenti limitazioni

Si rimanda al CDU riportato in allegato.

■ **Tipologia immobiliare:**

Immobile di vecchia costruzione antecedente l'anno 1967, tipologia immobile simile ad una bifamiliare.

Il rustico è disposto su due piani, terra cielo. Annesso un vecchio vigneto in disuso da anni e un bosco ceduo trascurato.

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



■ **Tipologia edilizia dei fabbricati nel contesto:**

Rustici e casolari.

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- n. tot piani: 2 piani fuori terra, 1 sottotetto non agibile
- strutture in elevazione: di tipo muratura portante in pietra
- solai: volte in pietra per piano terra e solaio in legno per interpiano
- copertura: tetto a falda unica in legno
- murature perimetrali: in pietra
- infissi esterni: legno
- finiture esterne: grezze
- allaccio alla fognatura: non esistente
- impianti: presente impianto elettrico ed idrotermosanitario, non certificati
- finiture interne: sufficienti

■ **Caratteri domanda e offerta:**

L'immobile rientra all'interno di una fascia di mercato di bassa richiesta in un contesto di trattative stabile, con pochi volumi di affari e di contrattazioni. Immobili simili a quello in oggetto sono in vendita nel comune, anche se in basso numero, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare resta bassa.

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza perfetta in mercato libero

■ **Filtering:**

Fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi molto bassi;

■ **Fase del mercato immobiliare:**

Fase di contrazione tendente alla recessione con volumi di scambio bassi e richieste di immobili similari a quello in oggetto normali.



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

■ Descrizione:

A) Trattasi di porzione di fabbricato terra cielo suddiviso su tre piani con annesso bosco ceduo e vecchio vigneto abbandonato. Il fabbricato ha un ingresso proprio, un piccolo cortile antistante ed uno scivolo carraio utilizzato anche dall'adiacente unità residenziale. E' situato in zona periferica del piccolo comune ai piedi della montagna. Composto da due locali al P.T., un locale al P.primo con balcone, oltre al sottotetto. Vi è una tettoia sul retro dell' immobile abusiva. La rampa di scala esterna che permette l'accesso ai due piani superiori non è mai stata regolarizzata. Su una porzione di area pari a circa 160,00 mq, individuabile sul mappale 2513 è stato istituito con Delibera di Giunta 109 del 07/11/2018 vi è un vincolo di occupazione permanente dell'area per la realizzazione dei lavori di "Completamento opere per la messa in scurezza dei versanti a monte degli abitati di Piamborno e Cagno"; per dettagli in relazione all'accordo e l'individuazione dell'area si rimanda agli allegati.

B) Attorno al casale ci sono due appezzamenti di terreno che sono a tutti gli effetti parte di bosco. Quello definito in visura catastale vigneto in realtà non è altro che un piccolissimo appezzamento dove si trovano alcuni filare di vigne abbandonati.

Il restante bosco ceduo necessita di un taglio e pulizia che da tempo non vengono eseguiti.

■ Confini:

Nord: terreni boschivi di altra proprietà
Est: terreni boschivi di altra proprietà
Sud: via vigne
Ovest: terreni boschivi di altra proprietà

■ Consistenza:

Rilievo: Direttamente in loco
Interno ed esterno
Desunto graficamente da: Planimetria catastale
Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda



■ Calcolo superfici di proprietà:

IMMOBILE - Casale	Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
Vani ACCESSORI piano terra	36.00	50%	18.00
Vani PRINCIPALI piano primo	46.00	100%	46.00
Scala di acceso esterna	6.00	10%	0.60
Corte esclusiva	63.00	10%	6.30
SOTTOTETTO piano secondo	39.10	20%	7.82
TERRAZZO piano secondo	9.30	30%	2.79
TOTALE SUP.COMMERCIALE (mq)			81,51

Terreno	Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
Bosco ceduo	1.910.00	100%	1.910.00
TOTALE SUP.COMMERCIALE (mq)			1.910,00

Terreno	Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
Vigneto	1.323.00	100%	1.323.00
TOTALE SUP.COMMERCIALE (mq)			1.323,00

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



■ **Caratteristiche qualitative e stato manutentivo:**

- Livello di piano: T -1-2
 - Ascensore: Assente
 - N. Servizi: 1
- Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:
- Riscaldamento: stufa a legna
 - Condizionamento: Assente
 - Elettrico: Presente
 - Antifurto: Assente
 - Pannelli fotovoltaici: Assente
 - Domotica: Assente

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle finiture, delle facciate, delle parti comuni, degli impianti elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento.

Minimo Medio Massimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

■ **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato ante 01/09/1967

Così come riportato in atto di compravendita N. 101462/22591 di repertorio stipulato il 14 giugno 2003 - notaio T. Petroboni

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

Le opere di costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 , come dichiarato in atto notaio T. Petroboni N. 101462/22591 di repertorio stipulato il 14 giugno 2003, ma successivamente sono state apportate modifiche che avrebbero dovuto comportare la richiesta di provvedimenti autorizzativi.

■ **Attestato di prestazione energetica (APE)**

Assente

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



■ **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

PGT vigente approvato con DCC n.22 del 15.04.2011 e pubblicato sul BURL n.31 del 03.08.2011.

I beni in oggetto si trovano in zona “**E1 agricola di pregio**”.

Rientrano all’interno delle aree soggette a:

- **vincolo idrogeologico** di cui alla L.R. 31/2008 e s.m.i.;
- **tutela dei beni culturali e paesaggistici** di cui all’art. 142.g (boschi) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

In relazione alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono classificati in:

- classe di fattibilità 4 – con gravi limitazioni
- classe di fattibilità 3 – con consistenti limitazioni

Si rimanda al CDU riportato in allegato.

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | nessuno |
| ■ Vincoli ambientali | vincolo idrogeologico |
| ■ Vincoli paesaggistici | tutela beni culturali e paesaggistici |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Piancogno (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - assenza di dichiarazione di conformità dell' impianto elettrico;
 - le due stanze al piano terra con volta a botte hanno un'altezza media inferiore a mt 2.40;
 - le stanze al piano primo hanno un'altezza media inferiore a mt 2.40;
 - presenza di abuso edilizio : tettoia situata sul retro casa dim. 1,70x2,90 m;
 - rilevata assenza di certificazione energetica ape;

L'immobile alla data odierna non rispetta le norme igienico sanitarie in quanto non vi sono le altezze minime nei singoli locali per l'utilizzo ai fini residenziali degli stessi.

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

- **Si:** l'analisi dei costi per le pratiche previste sono quantificati in :

1. Permesso di costruire per il Comune per modifiche interne e cambio destinazioni d'uso:

al piano primo vanno demoliti i solai esistenti e rifatti ad altezza congrua alla normativa vigente.

pratica redatta da tecnico autorizzato	€ 2.500,00
pratica denuncia C.A.	€ 1.500,00
collaudo statico	€ 500,00
attestato di prestazione energetica (APE)	€ 500,00
richiesta del certificato di agibilità	€ 300,00

- **No:** l'analisi dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono quantificati in :

4. Opere murarie : demolizione tettoia abusiva, trasporto e accesso alle pubbliche discariche e ripristino

dello stato dei luoghi a corpo € 1.200,00

Il costo complessivo è pari a € 6.500,00 al netto di IVA e cnap cifra che verrà inclusa nei deprezzamenti della valutazione finale degli immobili.

Timbro e firma _____

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

3.2 Rispondenza catastale

1) Catasto fabbricati comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.catastale	Rendita	Indirizzo
PIA	34	2512	-	A/4	7	2.5 vani	62 mq 56 mq escluse aree scop.	72.30 euro	Via vigne – piano S1 - T

2) Catasto terreni comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Sup.		Deduz.	Reddito	
						are	ca		Dominicale	Agrario
	1	2513	-	Bosco ceduo	3	19	10		euro 1.48	euro 0.30

3) Catasto terreni comune di Piancogno (Bs)

Sez.Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Sup.		Deduz.	Reddito	
						are	ca		Dominicale	Agrario
	1	2514	-	Vigneto	3	13	23		euro 4.10	euro 2.73

Quota di proprietà:

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per 1/2
[REDACTED] – c.f. [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per ½

■ **Elenco documentazione visionata:**

estratto mappa, schede catastali, visure storiche dell'immobile e visure ipotecarie.

■ **Data verifica catastale:** 21.08.2018

■ **Immobile catastalmente intestato a:** [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED]

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- rappresentazione errata delle altezze interne ;
- mancata rappresentazione del camino in muratura nella cantina e della scala utilizzata per accedere al bagno al piano terra a seguito demolizione di una parte di muro divisorio ;
- mancata rappresentazione del piano secondo composto da sottotetto, pavimentazione in cls su cui poggia tettoia metallica, terrazzo in cls e parapetto ;
- mancata rappresentazione scala di accesso in calcestruzzo al piano primo e al piano secondo che ricade sul mappale 2514
- Elaborato planimetrico non conforme alla realtà dello stato dei luoghi

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

■ **Si:** l'analisi dei costi per le pratiche previste sono quantificati in :

1. Aggiornamento schede catastali ed elaborato planimetrico
voluta proprietà e riconfinamento particelle confinanti € 800,00

Il costo complessivo è pari a € 800,00 al netto di IVA e cnap, cifra che verrà inclusa nei deprezzamenti della valutazione finale degli immobili.

Timbro e firma



Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

3.3 Verifica della titolarità

■ Titolo di provenienza

Storia ventennale degli immobili sopra descritti:

- Con atto del 27 gennaio 1983 N. 4445/1024 di repertorio del notaio Cemmi, trascritto a Breno il 25 febbraio 1983 ai n.ri 790/694, la signora MEOLI ANTONIA, nata a Foglianise il 9 marzo 1935, codice fiscale: MLE NTNI35C49 D644V, è divenuta proprietaria della quota indivisa pari a 3/6 degli appezzamenti di terreno sopra individuati con i mappali 2513 e 2514 e dell'originario fabbricato rurale individuato con il mappale 2512/1.
- Con atto del 13 dicembre 1990 N.31338/4511 di repertorio del notaio Cemmi, trascritto a Breno il 10 gennaio 1991 ai n.ri 182/156, la predetta signora MEOLI ANTONIA è divenuta proprietaria della quota indivisa pari a 3/6 dell'originario fabbricato rurale individuato con il mappale 2512/2.
- Per successione in morte del signor DI SOTTO PIETRO, che era nato a Roccasecca dei Volsci il 24 settembre 1933, deceduto a Milano il 14 dicembre 1999 (denuncia di successione registrata a Milano il 20 gennaio 2003 al n.85, trascritta a Breno il 5 aprile 2003 ai n.ri 2546/1941) la signora MEOLI ANTONIA ed i figli DI SOTTO MARCO, nato il 27 marzo 1965 e DI SOTTO MAURO LUIGI, nato il 18 settembre 1966, sono divenuti proprietari per 1/6 ciascuno dei beni sopra descritti.
- Con atto di compravendita stipulato il 14 giugno 2003 N. 101462/22591 di repertorio del notaio T. Petroboni, trascritto a Breno il 27 giugno 2003 ai n.ri 4496/3404, i signori MAOLI ANTONIA, DI SOTTO MARCO e DI SOTTO MAURO LUIGI hanno venduto ai signori CHIARI ANGELO WALTER e METELLI NICOLETTA, i beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Piancogno al foglio 1 – mappale 2514, foglio 1 – mappale 2513 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Piancogno alla sezione PIA – fglio 34 – mappale 2512.

■ Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | nessuno |
| <input type="checkbox"/> Oneri | nessuno |

■ Pesi e Gravami:

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie svolte dallo scrivente alla data della stesura della presente:

- PIA/34 particella 2512

TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 421 Registro Generale 557 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15505/1 del 29/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- NCT/1 particella 2513

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 421 Registro Generale 557 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15505/1 del 29/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- NCT/1 particella 2514

TRASCRIZIONE del 25/01/2018 - Registro Particolare 421 Registro Generale 557 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15505/1 del 29/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- Libero
- Occupato

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

Restano a carico dell'acquirente, la sanatoria delle difformità sopra rilevate.

Gli importi indicati sono da ritenersi indicativi e suscettibili di variazione a seguito di modifiche delle normative vigenti al momento del calcolo.

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

Nessuna formalità rilevata

6. Analisi estimativa

■ **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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



■ **Basi del valore**

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

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

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

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

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.” Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di **vendita forzata** viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

■ **Assunzioni limitative** Nessuna

■ **Condizioni limitative** Nessuna

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

L’attuale valore di mercato dell’immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati: ■ Si □ No

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo del confronto MCA con nr. 4 comparabili.



7. Riepilogo dei valori di stima

PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO:

Lotto 3 : € 28.100,00 – Quota intera (euro ventottomila cento/00)
Lotto 3 : € 14.050,00 – Quota 1/2 (euro quattordicimila cinquanta /00)

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA
(VALORE BASE D'ASTA):

Lotto 2 : € 25.000,00 – Quota intera (euro venticinquemila/00)
Lotto 2 : € 12.500,00 – Quota 1/2 (euro dodicimila cinquecento /00)

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



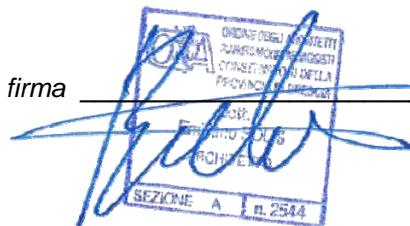
9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. EMILIANO BOLIS, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia – Sez. Spec. Impresa, 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.
- 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 _____



Data rapporto valutazione: 27.02.2019

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

