

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 73/2022

G.O.P.

DOTT. SSA LIANA ZACCARA

Creditore procedente

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
Sede Via Piemonte, 28 – Roma
C.F. 10581450961

Rappresentato dagli Avvocati

GIOVANNI ROCCHI
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 1 – 25122 Brescia
Tel. 030.297070 e fax 030.2970730
Pec: giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS
C.F. OMISSIS
IRREPERIBILE

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI
Con studio in Brescia, Via Rocca d'Anfo, 21
Tel 030.3756398
E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it
Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Savoldi'.

Custode giudiziario

AVV. CAROLA TRECCANI
Piazza Vittorio Emanuele II, 14 – 25023 GOTTOLONGO (BS)
Tel. 9951257 - Fax 030-9951347
Email: carola.treccani@gmail.com
Pec: carola.treccani@brescia.pecavvocati.it

DATE

Nomina dell'esperto	30/06/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13/07/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione (in decreto di nomina)	15/10/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione (richiesta di proroga accolta il 07.10.22)	15/11/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita (in decreto di nomina)	15/11/2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA, CANTINA E SOTTOTETTO IN BORGO SAN GIACOMO (BS)

Descrizione sintetica	appartamento a piano terra e primo con corte esclusiva, cantina e sottotetto	
Ubicazione	Via Castello (ora SP 65), 9 – Borgo San Giacomo (Brescia) – Fraz. Acqualunga	
Identificativi catastali	Sez. NCT, foglio 32, particella 184, subalterno 4 , piano T-1-2, categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 148 mq., superficie catastale escluse le aree scoperte 146 mq., rendita euro 189,02.	
Quota di proprietà	OMISSIS 1/1	
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE		€. 45.570,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta		€. 36.500,00
Valore locativo annuo delle unità immobiliari		€. 3.180,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

I beni sono situati in un edificio sito in via Castello (ora SP 65) , 9 nella frazione di Acqualunga del Comune di Borgo San Giacomo (BS), nel centro storico della frazione, in una zona a prevalente destinazione residenziale; Borgo San Giacomo è ben collegato con il capoluogo di provincia e con gli altri paesi della provincia sud ovest tramite viabilità a scorrimento veloce (SP86).

L'appartamento è un trilocale che si articola a piano terra e piano primo di un fabbricato residenziale; lo completano una cantina nel piano seminterrato e un sottotetto al piano secondo (ai quali si accede da vano scala interno esclusivo) e corte esclusiva da cui si accede direttamente dalla cucina. L'unità immobiliare non dispone di un posto auto.

Il bene è fatiscente, in pessime condizioni manutentive e richiede una ristrutturazione completa. Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una scarsa commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

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

Completezza documentazione art. 567 c.p.c. No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.01.2008 al n. 1010/841 del repertorio del Notaio Felice Pugliese di Lumezzane (Bs), iscritta a Brescia il 31.01.2008 al n. 5581/1031 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede a Verona c.f. 03689960239, somma iscritta €. 200.000,00 somma capitale €. 108.400,00, durata 25 anni, contro OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento del Tribunale di Brescia in data 01.08.2011 rep. n. 11328, trascritto in data 09.08.2011 al n. 35564/21852 a favore di OMISSIS nato il 10.06.1953 in Senegal c.f. OMISSIS, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia c.f. 80018390171 in data 23.08.2012 rep. n. 10946/2012, trascritto in data 14.09.2012 al n. 31969/21737 a favore del BANCO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona c.f. 03700430238, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo c.f. 80016340160 in data 14.02.2022 rep. n. 435/2022, trascritto in data 17.02.2022 al n. 6151/4145 a favore dei LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1.

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	21

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 30.06.2022 mi veniva notificata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 13.07.2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 14.07.2022 ho controllato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, verificando le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e le visure storiche telematiche presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali.
- In data 14.07.2022, 12.10.2022 e 20.10.2022 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 18.07.2022 ho effettuato richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione che in data 26.07.2022 ha comunicato che non sono state rilevate pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima;
- Un primo sopralluogo presso l'immobile in Borgo San Giacomo è stato effettuato in data 08.09.2022 alla presenza del Custode Giudiziario e del fabbro; dato che l'immobile sembrava abitato, il custode ha lasciato avviso di un successivo sopralluogo per la data 29.09.2022;
- in data 29.09.22 è stato effettuato l'accesso all'immobile in presenza del CTU, del Custode Giudiziario, dei Carabinieri e del fabbro;
- in data 20.10.22 è stata effettuata la consultazione degli archivi storici del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Borgo San Giacomo
- Frazione Acqualunga
- Località //
- Quartiere //
- Via Via Castello (ora SP 65)
- Civico n. 9

Zona

Borgo San Giacomo è un comune della bassa bresciana, confina a nord con il comune di Orzinuovi e San Paolo, a sud con la provincia di Cremona, a ovest con il comune di Villachiara e a est con il Comune di Quinzano d'Oglio. Parte del suo territorio è compresa nel Parco dell'Oglio Nord. Il territorio è esclusivamente pianeggiante e si sviluppa nelle vicinanze della strada provinciale 86 che collega Brescia con Cremona; il paese è collegato a Brescia e Cremona tramite linee di trasporto pubblico. Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è collocato nel centro della frazione di Acqualunga, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, prospiciente la Chiesa di Santa Maria Maddalena e Palazzo della Volta, sede del Museo Ornitologico "S. Flamenghi". Gli esercizi commerciali, i principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali si trovano a Borgo San Giacomo, che dista dalla frazione di Acqualunga circa 3.5 km.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica degli immobili: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento a piano terra e piano primo con corte esclusiva, cantina e sottotetto.

Tipologia edilizia del fabbricato

Il bene fa parte di un fronte edilizio omogeneo ed è una costruzione residenziale cielo-terra. Completa la proprietà una corte esclusiva. I piani sono collegati da una scala interna esclusiva.

L'edificio si affaccia a ovest sulla piazzetta della Chiesa di Santa Maria Maddalena, in prossimità di Palazzo della Volta, sede del Museo Ornitologico "S. Flamenghi".

L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente da via Castello (ora SP 65) tramite portoncino in alluminio e vetro non blindato, tramite il quale si accede direttamente alla zona giorno.

La proprietà è priva di accesso carraio; alla corte esclusiva a est si accede solo dall'appartamento, mediante scala di proprietà.

Il bene non è dotato di parcheggio, né di servizi igienici.

Il contesto è in condizioni mediocri.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'appartamento è un trilocale che si articola su tre livelli fuori terra e un seminterrato dove è collocata la cantina di pertinenza; i locali sono accessibili dal vano scala interno esclusivo. L'esposizione con due affacci è buona.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio è vetusto e necessita di una ristrutturazione globale pesante. Il tetto è a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in coppi. La lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è in muratura tradizionale, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio intonacato; le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, alcuni protetti da ante in legno. Le inferriate delle finestre del piano terra e le ringhiere delle scale esterne sono in ferro a disegno semplice. Il vano scala ha struttura in muratura con rampa parzialmente rivestita in granella di cemento, in parte solo intonacata. La pavimentazione della corte è in cemento ed è delimitata da muro di cinta in gasbeton a vista.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 79.00 mq. circa.

Il sottotetto ha superficie utile pari a 38.00 mq. circa.

La cantina ha superficie utile pari a 15 mq. circa.

La corte ha superficie netta pari a 30.00 mq. circa

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato: concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento, a cui si accede direttamente da via Castello (ora SP 65) mediante tre gradini, è costituito a piano terra da una zona giorno (23,00 mq. circa) con cucina separata (15,00 mq. circa) e disbrigo (1,50 mq. circa). La zona notte al primo piano, a cui si accede tramite vano scala interno esclusivo, è costituita da due camere (23,00 mq. circa e 15,00 mq. circa); al secondo piano vi è il sottotetto (40,00 mq. circa), accessibile dalla zona notte mediante vano scala interno esclusivo. Tutti gli ambienti sono finestrati.

Completa l'appartamento una corte esclusiva (30,00 mq. circa) accessibile dalla cucina mediante scala di proprietà, e una cantina finestrata a piano interrato (15,00 mq. circa), accessibile dal disbrigo a piano terra mediante vano scala interno esclusivo.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord, est e sud con altra proprietà immobiliare, a ovest con Via Castello.

N.B Non è presente separazione fisica fra la corte esclusiva del bene oggetto della presente stima e l'adiacente corte di pertinenza della particella 184 sub. 5, di altra proprietà.

N.B. Il vano porta di comunicazione con l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà identificata con la particella 184 sub. 5 deve essere chiuso.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 29.09.2022 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| X SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	106,20	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Sottotetto	m ²	54,60	50 %
Cantina	m ²	20,80	50 %
Corte	m ²	30,00	10 %

Superficie commerciale

m² 146,90

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Piano: Terra, primo, secondo e seminterrato

Ascensore: assente

Servizi igienici: assenti

Riscaldamento: assente; presente camino e stufa non a norma

Condizionamento: assente

Impianto elettrico: parzialmente presente, in pessime condizioni e non a norma

Impianto idrotermosanitario: presente solo presa d'acqua in cucina e fontana esterna

Manutenzione fabbricato: pessima

Classe energetica: assente

Esposizione: buona

Panoramicità dell'immobile: buona

Funzionalità: discreta

Finiture: pessime

Il bene da valutare è un appartamento cielo-terra con corte situato in Via Castello (ora SP 65) n. 9, nel centro storico della Frazione di Acqualunga del Comune di Borgo S. Giacomo, in zona a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, con una cantina nel piano seminterrato.

Direttamente da Via Castello (ora SP 65) si accede alla zona giorno a piano terra che è costituita da un soggiorno con cucina separata; il vano scala esclusivo interno conduce alla zona notte al primo piano composta da due camere da cui, sempre mediante vano scala interno, si raggiunge il sottotetto. Tutti i locali sono finestrati. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di 2.72 m., quella media del sottotetto non abitabile è di circa 1.80 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; il pavimento è in marmette di graniglia; il pavimento del sottotetto e della cantina sono in battuto di cemento. I solai del piano terra e sottotetto sono in legno a vista, a piano primo il soffitto è intonacato e tinteggiato.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, parzialmente protetti da ante in legno. Le porte interne sono in legno verniciato e vetro; la porta d'ingresso è in alluminio e vetro.

Assente l'impianto a gas a servizio del piano cottura della cucina (è presente una bombola).

Impianto elettrico parzialmente presente e in pessime condizioni; impianto citofonico assente.

Nella zona giorno è presente una stufa non a norma e un camino.

L'appartamento risulta fatiscente e ingombro di arredo e materiali di vario genere da eliminare.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è pessimo e richiede una ristrutturazione completa; sono stati rilevati alcuni segni di degrado causati da umidità e infiltrazioni a piano terra.

La cantina è collocata al piano seminterrato, accessibile mediante il vano scala interno esclusivo. Si tratta di un vano con finestra alta, altezza interna di 2.10 m. circa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura a tempera. Il pavimento è in battuto di cemento, il solaio è in laterocemento a vista.

Assente impianto elettrico.

Lo stato manutentivo della cantina è pessimo, sono stati rilevati segni di degrado causati da umidità e infiltrazioni.

La cantina risulta ingombra di materiali di vario genere da eliminare.

N.B. Presente un vano porta di comunicazione con l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà identificata con la particella 184 sub. 5, che dovrà essere chiuso.

N.B. Non è stata verificata la presenza del contatore dell'energia elettrica; la presenza di cavi aerei fa supporre che provenga dall'immobile adiacente. Tale situazione è pericolosa in quanto può generare corto circuiti con rischio di fiammate, le cui tracce sono già presenti in vari punti delle pareti.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

La consistenza attuale del fabbricato risale a prima del 01.09.1967 (rif. Atto di compravendita notaio T. Zani del 26.03.49 rep. 2745/1508 e atto di compravendita notaio T. Zani del 18.04.59 rep. 11488/5732)

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Borgo San Giacomo, non è risultata presente alcuna pratica edilizia.

Fonte documentazione: Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo.

Data verifica urbanistica: 26.07.2022.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Borgo San Giacomo:

- Tav. 2.1 Documento di Piano – Estratto Tavola paesistica Piano territoriale di coordinamento provinciale scala 1:25000. Componenti del paesaggio urbano: centri e nuclei storici. Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio: aree protette istituite (parchi, riserve, monumenti naturali, Plis istituiti);
- Tav.13 Documento di Piano - Carta dei Vincoli e limitazioni – scala 1:10000. Nuclei di antica formazione art. 23-4-All.I Ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione art. 32 All II NTA PdR (vincoli L.R. n. 86 del 30.11.83);
- Tav. 2B – Piano delle Regole – “Tavola uso del suolo variata” scala 1:2000 – Zona A nuclei di antica formazione art. 23-24, All.I; nella fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto; vincolo L.R. n. 86 del 30.11.83 Parco dell'Oglio Nord;
- Tav. 3.5 Piano delle Regole – Tavola uso del suolo variata Acqualunga scala 1:2000: Zona A nuclei di antica formazione art. 23-24- All.I; vincolo L.R. n. 86 del 30.11.83 Parco dell'Oglio Nord;
- Tav. 4 Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. Scala 1:10.000 – Carta della pericolosità sismica locale e carta delle nuove aree vulnerabili. Pericolosità sismica locale Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionale e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi;
- Tav. 5 Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. Scala 1:10.000 – Carta dei vincoli esistenti e di sintesi. Area di rispetto pozzi comunali di 200 m di raggio (D.L. 11/05/99 n.152, D.L. 18/08/00 n.258 e D.G.R. 10/04/03 n. 7/12693). Vincoli normativi di natura fisico-ambientale e antropici: Parco dell'Oglio;
- Tav. 6 Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. Scala 1:10.000 – Carta di fattibilità geologica e delle Azioni di piano. Classi di fattibilità: Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni – 3D Aree di rispetto dei pozzi comunali di 200 m di raggio (D.L. 18/08/00 n.258 e D.G.R. 10/04/03 n.7/12693, D.L. 152/06).

Convenzione Urbanistica NO.

Cessioni diritti edificatori NO.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: NO

X Vincoli ambientali SI

X Vincoli paesaggistici SI

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA
IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)**

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Borgo San Giacomo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la compatibilità delle destinazioni d'uso dell'unità immobiliare con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale nonché con quelle censite in catasto;

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare.

N.B. Il vano porta di comunicazione con l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà identificata con la particella 184 sub. 5 deve essere chiuso. Se la separazione avvenisse mediante opere murarie, sarebbe necessario presentare una pratica di Comunicazione di Edilizia Libera (CILA) sul portale telematico del Comune di Borgo San Giacomo, completa di elaborati grafici; in alternativa si dovrebbe procedere con chiusura mediante serramento (serramento di ferro, lamiera, portoncino blindato ecc.)

Timbro e firma



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Chiara Savoldi".

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa nel **Comune di Borgo San Giacomo** (cod. B035), nella sezione urbana **NCT**, al foglio **32**, particella **184**, Sub. **4**, piano **T-1-2**, Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **6** vani, Rendita Euro **189,02**.

Provenienza:

- RETTIFICA DI ERRORI del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000 RETTIFICA IDENTIFICATIVI PS 98/99 (n. 1777.1/2000)
- FUSIONE del 21/02/2003 Pratica n. 57155 in atti dal 21/02/2003 FUSIONE (n. 4705.1/2003);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2004 Pratica n. BS0055503 in atti dal 21/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6922.1/2004);
- FRAZIONAMENTO del 02/05/2007 Pratica n. BS0207915 in atti dal 02/05/2007 FRAZIONAMENTO; PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 76541.1/2007);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2008 Pratica n. BS0187302 in atti dal 02/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14748.1/2008).

Il mappale oggetto di stima deriva dal frazionamento della particella 184 sezione urbana NCT, foglio 32, sub. 3, che ha generato il sub. 4 e il sub. 5 (non oggetto di stima).

- FRAZIONAMENTO del 02/05/2007 Pratica n. BS0207915n atti dal 02/05/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 76541.1/2007).

Il suddetto sub. 3 deriva a sua volta dalla fusione delle particelle 184 sezione urbana NCT, foglio 13, sub.1 e 2:

- FUSIONE del 21/02/2003 Pratica n. 57155 in atti dal 21/02/2003 FUSIONE (n. 4705.1/2003).

A loro volta le particelle 184 sub. 1 e 2 derivano dalla rettifica di errori delle particelle 662 1-2 sezione urbana ACQ, foglio 13:

- RETTIFICA DI ERRORI del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000 RETTIFICA IDENTIFICATIVI PS 98/99 (n. 1777.1/2000).

N.B. L'errore relativo al periodo dal 28.03.2000 al 21.02.2003 consiste nel fatto che il bene è stato identificato riportando il numero del foglio del Catasto Urbano abbinato alla cessata mappa NCEU (foglio 13) come identificativo del foglio della vigente mappa collegata al NCTR, che avrebbe dovuto essere il foglio 32. Tale situazione è stata poi risolta.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 14.07.22 e 11 e 12.10.22, 20.10.22

**DICHIARAZIONE RISPONDENZA CATASTALE
IMMOBILE IN BORGO SAN GIACOMO (BS)**

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso dell'unità immobiliari con quelle censite in catasto;

X la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale del sub. 4 che consistono in:

1. Piano terra: deve essere rappresentata la rampa di scala che dal disbrigo conduce in cantina; il valore dell'altezza dei locali va modificato; dovranno essere rappresentati i gradini di ingresso dalla strada pubblica.
2. Piano primo: è necessario rappresentare correttamente la porta di accesso alla scala che conduce al sottotetto; la rappresentazione della parete di confine con il sub. 5 è errata; il valore dell'altezza dei locali va modificato.
3. Piano sottotetto: va corretta la rappresentazione delle finestre, sia sul fronte strada che sul retro; è stato rappresentato un muro a fianco del vano scala, in realtà non presente; da indicare correttamente il valore dell'altezza media dei locali.
4. Piano interrato, collegato al piano terra con vano scala esclusivo interno, non è rappresentato nella scheda planimetrica. Presente e correttamente rappresentato nella planimetria della scheda PN 0781001 mappale 662/1-2 prot. n. 729 del 18.08.70 reperita nell'archivio cartaceo del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tali difformità prima della vendita prevedendo una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, mediante redazione di nuova planimetria catastale e modulistica varia. Il costo della pratica, compreso iter per l'approvazione e spese, potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

N.B. si ribadisce che il vano porta di collegamento tra il bene oggetto della presente procedura (particella 184 sub.4) e l'unità immobiliare adiacente (particella 184 sub.5) dovrà essere chiuso; nella planimetria catastale è stato già rappresentato correttamente.

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Il bene oggetto della presente esecuzione è pervenuto ai signori OMISSIS nato a Borgo San Giacomo (BS) il 28.12.1938, OMISSIS nata a Borgo San Giacomo (BS) il 06.05.1940, OMISSIS nata a Borgo San Giacomo (BS) il 20.12.1942 e OMISSIS nato a Borgo San Giacomo (BS) il 21.02.1946 per:

- Successione legittima in morte di OMISSIS nato ad Acqualunga il 10.06.14, deceduto in data 27.07.1985; dichiarazione di successione presentata il 22.01.1986 n. 25 vol. 17, trascritta in data 10.06.1986 ai nn. 13146/9105 (accettazione tacita eredità con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577 trascritto a Brescia il 30.03.2022 ai nn. 13785/9184);
- Successione in morte di OMISSIS nata ad Acqualunga il 13.12.2017, deceduta in data 22.08.2005; dichiarazione di successione presentata il 13.06.2006 n. 24 vol. 107, trascritta in data 21.09.2006 ai nn. 49746/29208 (accettazione tacita eredità con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577 trascritto a Brescia il 30.03.2022 ai nn. 13786/9185).

La quota di sua spettanza pari a 1/3 del bene oggetto della presente esecuzione è pervenuto alla signora OMISSIS nata ad Acqualunga il 13.12.1917 per successione legittima in morte di OMISSIS nato ad Acqualunga il 10.06.14, deceduto in data 27.07.1985; dichiarazione di successione presentata il 22.01.1986 n. 25 vol. 17, trascritta in data 10.06.1986 ai nn. 13146/9105 (accettazione tacita eredità con atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577 trascritto a Brescia il 19.04.2022 ai nn. 17620/11861).

Con atto di compravendita del 26.03.1949 nn. 2745/1508 rep. del Notaio Tullio Zani di Pontevico (BS), trascritto a Brescia il 02.04.1949 ai nn. 2079/1855 e con atto di compravendita del 18.04.1959, nn. 11488/5732 rep. del Notaio Tullio Zani di Pontevico (BS) trascritto a Brescia il 11.05.1959 ai nn. 6075/4527, il sig. OMISSIS diveniva pieno proprietario dell'appezzamento di terreno e del preesistente fabbricato dal cui ampliamento e dalla cui ristrutturazione, effettuati in data antecedente al 01.09.1967, deriva l'odierno fabbricato del quale è parte il bene oggetto di stima.

Con atto di compravendita del 04.09.2007 nn. 35577/14067 rep. del Notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia, trascritto a Brescia il 22.09.2007 ai nn. 51343/30297, i signori OMISSIS nato a Borgo San Giacomo (BS) il 28.12.1938, OMISSIS nata a Borgo San Giacomo (BS) il 06.05.1940, OMISSIS nata a Borgo San Giacomo (BS) il 20.12.1942 e OMISSIS nato a Borgo San Giacomo (BS) il 21.02.1946 vendettero al signor OMISSIS, nato a Borgo San Giacomo (BS) il 15.12.1955 coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà, i beni oggetto della presente esecuzione.

Con atto di compravendita del 22.01.2008 nn. 1009/890 rep. del Notaio Felice Pugliese di Lumezzane, trascritto a Brescia il 31.01.2008 ai nn. 5580/3473, il signor OMISSIS, nato a Borgo San Giacomo (BS) il 15.12.1955, vendette al signor OMISSIS, nato in Romania il 10.08.1959, per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene oggetto della presente esecuzione.

X Quota di proprietà: OMISSIS 1/1 in piena proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura (ordine di liberazione dell'immobile del .G.E. del 21.10.22) – Reperito contratto di locazione registrato a Chiari il 07.08.12 al n. 4018 serie 3, scadenza 26.07.13 e rinnovabile per un anno, pertanto risulta scaduto e non opponibile alla procedura.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

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

Nessuno.

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.01.2008 al n. 1010/841 del repertorio del Notaio Felice Pugliese di Lumezzane (Bs), iscritta a Brescia il 31.01.2008 al n. 5581/1031 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede a Verona c.f. 03689960239, somma iscritta €. 200.000,00 somma capitale €. 108.400,00, durata 25 anni, contro OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento del Tribunale di Brescia in data 01.08.2011 rep. n. 11328, trascritto in data 09.08.2011 al n. 35564/21852 a favore di OMISSIS nato il 10.06.1953 in Senegal c.f. OMISSIS, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia c.f. 80018390171 in data 23.08.2012 rep. n. 10946/2012, trascritto in data 14.09.2012 al n. 31969/21737 a favore del BANCO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona c.f. 03700430238, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo c.f. 80016340160 in data 14.02.2022 rep. n. 435/2022, trascritto in data 17.02.2022 al n. 6151/4145 a favore dei LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS gravante il bene nel Comune di Borgo San Giacomo (BS) identificato catastalmente sez. NCT foglio 32 particella 184 sub.4 cat.A4, oggetto della presente esecuzione, per la quota indivisa pari a 1/1.

N.B. E' stato riscontrato un errore relativo al periodo dal 28.03.2000 al 21.02.2003 in quanto il bene è stato identificato riportando il numero del foglio del Catasto Urbano abbinato alla cessata mappa NCEU (foglio 13) come identificativo del foglio della vigente mappa collegata al NCTR, che avrebbe dovuto essere il foglio 32.

Tale situazione è stata poi risolta; le ispezioni relative al periodo dal 28.03.2000 al 21.02.2003 hanno individuato un'ipoteca non riferita all'immobile oggetto di stima.

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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

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

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa).

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2022), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2022) e il Borsino Immobiliare (novembre 2022).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a NOVEMBRE 2022.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	800,00 €/mq.	930,00 €/mq.	865,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	240,00 €/mq.	300,00 €/mq.	270,00 €/mq.
Borsino immobiliare	640,00 €/mq.	798,00 €/mq.	719,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			618,00 €/mq.
Deviazione standard			310,09 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
307,90 €/mq.	618,00 €/mq.	928,09 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **310,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Pertanto il **valore in libero mercato dell'unità immobiliare a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	147,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	310,00 €/mq.
VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE LIBERA A CORPO IN LIBERO MERCATO	45.570,00 € (quarantacinquemilacinquecentosettanta/00)

TABELLA B				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore locativo minimo annuo
OMI	2,60 €/mq. x mese	3,00 €/mq. x mese	2,80 €/mq. x mese	4.586,40 €
Listino Probrixia	3,63 %	4,69 %	4,16 %	1.654,19 €
Borsino immobiliare	1,87 €/mq. x mese	2,47 €/mq. x mese	2,17 €/mq. x mese	3.298,68 €
Valore locativo minimo annuo arrotondato				3.180,00 €

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa del Comune di Borgo San Giacomo (BS) al Foglio 32 Sezione NCT, particella 184 subalterno 4, piano T-1 categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 148 mq., superficie catastale escluse le aree scoperte 146 mq., rendita euro 189,02 (appartamento con corte esclusiva, cantina e sottotetto).

- Il più probabile valore in libero mercato dell'unità immobiliare LIBERA viene di fatto quantificato in € 45.570,00 diconsi Euro quarantacinquemilacinquecentosettanta/00 (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).
- Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare LIBERA in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, decurtato di circa il 20% è € 36.500,00 diconsi Euro trentaseimilacinquecento/00.
- Il valore locativo medio annuo del bene è quantificato in € 3.180,00, diconsi Euro tremilacentottanta.

N.B Non è presente separazione fisica fra la corte esclusiva del bene oggetto della presente stima e l'adiacente corte di pertinenza della particella 184 sub. 5, di altra proprietà.

N.B. Il vano porta di comunicazione con l'adiacente unità immobiliare di altra proprietà identificata con la particella 184 sub. 5 deve essere chiuso. Se la separazione avvenisse mediante opere murarie, sarebbe necessario presentare una pratica di Comunicazione di Edilizia Libera (CILA) sul portale telematico del Comune di Borgo San Giacomo, completa di elaborati grafici; in alternativa si dovrebbe procedere con chiusura mediante serramento (serramento di ferro, lamiera, portoncino blindato ecc.)

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nella planimetria catastale del sub. 4 che consistono in:

1. Piano terra: deve essere rappresentata la rampa di scala che dal disbrigo conduce in cantina; il valore dell'altezza dei locali va modificato; dovranno essere rappresentati i gradini di ingresso dalla strada pubblica.
2. Piano primo: è necessario rappresentare correttamente la porta di accesso alla scala che conduce al sottotetto; la rappresentazione della parete di confine con il sub. 5 è errata; il valore dell'altezza dei locali va modificato.
3. Piano sottotetto: va corretta la rappresentazione delle finestre, sia sul fronte strada che sul retro; è stato rappresentato un muro a fianco del vano scala, in realtà non presente; da indicare correttamente il valore dell'altezza media dei locali.
4. Piano interrato, collegato al piano terra con vano scala esclusivo interno, non è rappresentato nella scheda planimetrica. Presente e correttamente rappresentato nella planimetria della scheda PN 0781001 mappale 662/1-2 prot. n. 729 del 18.08.70 reperita nell'archivio cartaceo del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tali difformità prima della vendita prevedendo una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, mediante redazione di nuova planimetria catastale e modulistica varia. Il costo della pratica, compreso iter per l'approvazione e spese, potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Chiara Savoldi".

Data rapporto valutazione: 07/11/2022

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Esito accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Borgo San Giacomo;
4. Visura catastale storica part.184 sub.4;
5. Planimetria catastale part.184 sub.4;
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni part.184;
7. Visura catastale storica part.184 sub.3 SOPPRESSO;
8. Planimetria catastale part.184 sub.3 SOPPRESSO;
9. Visura catastale storica part.184 sub.1 SOPPRESSO;
10. Visura catastale storica part.184 sub.2 SOPPRESSO;
11. Visura catastale storica part.662 sub.1 SOPPRESSO;
12. Visura catastale storica part.662 sub.2 SOPPRESSO;
13. Planimetria catastale part.662 1-2 SOPPRESSO;
14. Estratto mappa catastale;
15. Elenco sintetico delle formalità part.184 sub.4;
16. Elenco sintetico delle formalità mapp.184 sub.3;
17. Elenco sintetico delle formalità mapp.184 sub.1;
18. Elenco sintetico delle formalità mapp.184 sub.2;
19. Nota di trascrizione di Successione in morte di OMISSIS in data 21.09.2006 ai nn. 49746/29208;
20. Atto di compravendita del 04.09.2007 nn. 35577/14067 rep. del Notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia + Nota di trascrizione del 22.09.2007 nn. 51343/30297;
21. Atto di compravendita del 22.01.2008 nn. 1009/890 rep. del Notaio Felice Pugliese di Lumezzane + Nota di trascrizione del 31.01.2008 nn. 5580/3473;
22. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.01.2008 al n. 1010/841 del repertorio del Notaio Felice Pugliese di Lumezzane + Nota di Trascrizione del 31.01.2008 n. 5581/1031;
23. Nota di trascrizione in data 09.08.2011 n. 35564/21852 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del Tribunale di Brescia datato 01.08.2011 rep. n. 11328;
24. Nota di trascrizione del 14.09.2012 n. 31969/21737 di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia datato 23.08.2012 rep. n. 10946/2012;
25. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Bergamo del 14.02.2022 rep. n. 435/2022 + Nota di trascrizione del 17.02.2022 al n. 6151/4145;
26. Nota di trascrizione del 30.03.2022 ai nn. 13785/9184 di Accettazione tacita di eredità atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577;
27. Nota di trascrizione del 30.03.2022 ai nn. 13786/9185 di Accettazione tacita di eredità atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577;
28. Nota di trascrizione del 19.04.2022 ai nn. 17620/11861 di Accettazione tacita di eredità atto del Notaio Fabrizio Santosuosso del 04.09.2007 rep. 35577;
29. Certificato di Residenza storico dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Mornico al Serio del 12.09.2022;
30. Contratto di locazione scaduto;
31. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.