

# 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. 755 / 2018

Giudice delegato:

**Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

#### Anagrafica

Creditori procedenti:

omissis

Rappresentati dall'Avvocato:

omissis

Esecutati:

omissis

Esperto incaricato:

**Arch. Andrea Botti**

Via Monte Grappa 37/A – 25126 Brescia

C.F. BTTNDR67L26B157G

Tel. +39 030300713 Mob. 335 5324743

Email [bottiresbelli@inwind.it](mailto:bottiresbelli@inwind.it)

EmailPEC [andrea.botti@archiworldpec.it](mailto:andrea.botti@archiworldpec.it)

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614



**Date**

Nomina dell'esperto	04/10/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/11/2018
Data ORIGINARIA della consegna del rapporto di valutazione	06/03/2019
Udienza ORIGINARIA per la determinazione della modalità di vendita	05/04/2019
Richiesta PROROGA di gg. 30 per consegna del rapporto di valutazione	25/02/2019

**Identificazione dei lotti**

L'immobile oggetto di stima è costituito da n. 4 unità indipendenti, confinanti ma separate, dotate, ciascuna d'ingresso autonomo e autonomamente individuate dal punto di vista catastale. Pertanto, a seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici e a seguito di quanto osservato in occasione del sopralluogo, si ritiene possibile effettuare una suddivisione dell'immobile in n.4 LOTTI. Ciascun LOTTO risulta costituito da un'unità indipendente (con relative pertinenze, beni comuni non censibili, etc.), dotata catastalmente di identificativo e relativa planimetria secondo quanto sotto riportato:

**LOTTO NR. 1**

omissis

**LOTTO NR. 2**

omissis

**LOTTO NR. 3**

omissis

**LOTTO NR. 4**

omissis

**LOTTO NR. 1**

---

Descrizione sintetica

Unità immobiliare collocata nel centro abitato di omissis, frazione del comune di omissis, porzione di edificio storico, ristrutturata nel 1976 e costituita da n. 2 piani fuori terra, corte esclusiva, porticato, ingresso indipendente. Al piano terra si trovano n. 3 locali con soffitti voltati, destinati a cantine/deposito ed un vano accessorio; al piano primo l'appartamento è composto da soggiorno, n. 2 camere doppie, locale

guardaroba, lavanderia, vani accessori (cucina abitabile, servizi, disimpegno) e balcone.

Ubicazione: omissis

Identificativi catastali omissis

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio.

Quota di proprietà **omissis**  
Proprietario unico

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € **91.664,00** (*novantunmilaseicentosessantaquattro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **82.497,60** (*ottantaduemilaquattrocentonovantasette/60*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione montana scarsamente abitata e poco servita dai mezzi pubblici. Tuttavia, si presenta internamente in discreto stato di conservazione per dotazioni e finiture: le aperture del fronte sud garantiscono ottima illuminazione e panoramicità; la presenza di elementi architettonici e materiali originali conferiscono un valore aggiunto all'intera proprietà. A sfavore del giudizio complessivo si segnala la vetustà di due locali del fabbricato, inoltre, pur essendo dotato di corpi scaldanti, l'appartamento è attualmente privo di caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda; la cucina funziona con bombola gas interna.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia NO, vedi pagina 33

Conformità catastale SI

Conformità titolarità SI

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile libero Non occupato dalla proprietà

Spese condominiali arretrate Non vi sono spese condominiali

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative No

Condizioni limitative Si

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **17/12/18** il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di omissis – Territorio Servizi Catastali (Allegati n. 3 e n. 4).

### **Riepilogo ventennale**

#### **Precisazioni catastali:**

L’unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

**omissis**

e risulta così censita in forza di:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2015 – protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41026.1/2015); Rendita € 289,22.
- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014); Rendita € 289,22.

#### **Situazione degli intestati**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014);

Proprietà:

omissis

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

**omissis**

**Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del 22/04/2014 (protocollo n. omissis) per DIVISIONE – FUSIONE – RISTRUTTURAZIONE**

e risultava così censita in forza di:

**- Foglio 2 particella 579 (soppressa dal 22/04/2014)**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 114,44 L. 221.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 91;

**Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.80998/14 – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. 9688.1/2014)

Proprietà:  
omissis

**- omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 113,62, L. 220.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 88;

**Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 25/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17741.1/1992)

Proprietà:  
omissis  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 26/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17740.1/1992)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1992 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. 8527.1/2009)

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2009 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1007.1/2009)

Proprietà:  
omissis, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/02/2009

VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2009 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. 8528.1/2009)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.80998/14 – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. 9688.1/2014)

Proprietà:  
omissis

#### **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 79,02 L. 153.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 63;
- 

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/10/1968 protocollo n. omissis in atti dal 16/04/2014 Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: RU omissis n. 9370.1/2014

Proprietà:  
omissis

**GRAVAMI****omissisproprietà per 1/1**

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 – Registro Particolare 1341 Registro Generale 7439

Pubblico Ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio omissis del 11/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 299 del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2009 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare 544 Registro Generale 3055

Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro Particolare 562 Registro Generale 4270

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI omissis Repertorio omissis del 19/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 03/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in omissis

Nota disponibile in formato elettronico

**LOTTO NR. 2**

Descrizione sintetica                      Unità immobiliare collocata nel centro abitato di omissis, frazione del comune di omissis, costituita da porzione di edificio storico e distribuita su n. 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano 1° e sottotetto). L'abitazione, con ingresso indipendente, si compone di un ampio soggiorno/cucina, una camera doppia ed una singola, un sottotetto; gli spazi sono tutti collegati da una scala interna.

Ubicazione:                                      omissis

Identificativi catastali                      omissis

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio.

Quota di proprietà                              **omissis**  
Proprietario unico

Diritto di proprietà                              Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile                      Nessuna

Più probabile valore in libero mercato:                      **€ 19.835,55** (*diciannovemilaottocentotrentacinque/55*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)                      **€ 15.868,44** (*quindicimilaottocentosessantotto/44*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione montana scarsamente abitata e poco servita dai mezzi pubblici. Presenta spazi interni adeguati per dimensione e distribuzione, tuttavia non è stata ristrutturata pertanto è evidente un diffuso stato di degrado. Inoltre, le aperture del fronte nord garantiscono una discreta illuminazione.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala la mancanza di servizi igienici (realizzabili nell'ambito di una ristrutturazione), degli impianti di riscaldamento, di produzione acqua calda nonché di alimentazione a gas della cucina.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia                              SI

Conformità catastale                              SI

Conformità titolarità                              SI

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile libero	Non occupato dalla proprietà
Spese condominiali arretrate	Non vi sono spese condominiali
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Sì

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **17/12/18** il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di omissis – Territorio Servizi Catastali (Allegati n. 3 e n. 4).

**Riepilogo ventennale****Precisazioni catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

**omissis**

e risulta così censita in forza di:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2015 – protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41026.1/2015); Rendita € 105,36.
- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014); Rendita € 105,36.

**Situazione degli intestati**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014);

Proprietà:  
omissis

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

**-omissis**

**Immobili soppressi a seguito della VARIAZIONE del 22/04/2014 (protocollo n. omissis) per DIVISIONE – FUSIONE – RISTRUTTURAZIONE**

e risultava così censita in forza di:

- omissis (**soppressa dal 22/04/2014**)

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 114,44 L. 221.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 91;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.80998/14 – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. 9688.1/2014)

Proprietà:  
omissis

#### **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 113,62, L. 220.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 88;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 25/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17741.1/1992)

Proprietà:  
omissis  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. 342019 Voltura in atti dal 26/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 17740.1/1992)

Proprietà:  
omissis;  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1992 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. 8527.1/2009)

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2009 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1007.1/2009)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2009 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. 8528.1/2009)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.80998/14 – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA omissis

Proprietà:  
omissis

#### **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 79,02 L. 153.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 63;
- 

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/10/1968 protocollo n. omissis in atti dal 16/04/2014 Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: RU omissis (n. 9370.1/2014)

Proprietà:  
omissis

**GRAVAMI****omissisproprietà per 1/1**

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 11/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 299 del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2009 (art. 13, comma8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.  
Lgs 385/1993).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI omissis Repertorio 3159 del 19/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 03/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in omissis

Nota disponibile in formato elettronico

**LOTTO NR. 3**

Descrizione sintetica                      Unità immobiliare collocata nel centro abitato di omissis, frazione del comune di omissis, costituita da bilocale con vani accessori (disimpegno, servizi, ripostiglio) e porzione di sottotetto in comune con l'abitazione confinante (identificata al Sub. 4). L'appartamento, ristrutturato nel 1976, è posto al piano 1° dell'immobile, costituito da n. 2 piani fuori terra, sottotetto e seminterrato. È raggiungibile mediante ingresso e scala in condivisione con l'abitazione confinante di cui sopra.

Ubicazione:                                      omissis

Identificativi catastali                      omissisSub. 3, cat. A/3, cl.2 vani 3,5, mq 72, R.  
€ 108,46

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio.

Quota di proprietà                              **omissis**  
Proprietario unico

Diritto di proprietà                              Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile                      Nessuna

Più probabile valore in libero mercato:                      **€ 24.180,80** (*ventiquattromilacentottanta/80*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)                      **€ 21.762,72** (*ventunmilasettecentosessantadue/72*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione montana scarsamente abitata e poco servita dai mezzi pubblici. Gli spazi comuni sono ben tenuti, la distribuzione degli spazi interni è organizzata in modo adeguato (separazione zona giorno/ zona notte), dotazioni e finiture si presentano in discreto stato di conservazione.

Gli unici affacci sul fronte nord forniscono una discreta illuminazione naturale.

L'assenza della cantina è ovviata dalla presenza di un ampio sottotetto in condivisione con l'appartamento confinante e raggiungibile da apertura nel pianerottolo.

A sfavore del giudizio complessivo si segnala che, pur essendo dotato di corpi scaldanti, l'appartamento è attualmente privo di caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda. Inoltre si evidenzia la presenza di cucina funzionante con bombola gas interna.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia                              NO, vedi pagina 44

Conformità catastale                              SI

Conformità titolarità SI

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile libero	Non occupato dalla proprietà
Spese condominiali arretrate	Non vi sono spese condominiali
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Sì

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **17/12/18** il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di omissis – Territorio Servizi Catastali (Allegati n. 3 e n. 4).

### **Riepilogo ventennale**

#### **Precisazioni catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

**omissis**

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita € 108,46.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2015 – protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41026.1/2015); Rendita € 108,46.
- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014); Rendita € 108,46.

#### **Situazione degli intestati**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014);

Proprietà:  
omissis

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

**omissis**

**Immobili soppressi a seguito della** VARIAZIONE del 22/04/2014 (protocollo n. omissis) per DIVISIONE – FUSIONE – RISTRUTTURAZIONE

e risultava così censita in forza di:

- **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 114,44 L. 221.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 91;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. BS omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.omissis – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n.omissis)

Proprietà:  
omissis

- **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 113,62, L. 220.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 88;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 25/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 26/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1992 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2009 Repertorio n. omissis Rogante:omissis Sede: omissisomissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2009 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.omissis – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

#### **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. omissis)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 79,02 L. 153.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 63;
- 

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/10/1968 protocollo n. omissis in atti dal 16/04/2014 Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: RU omissis (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

**GRAVAMI****omissis proprietà per 1/1**

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 11/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. omissis del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2009 (art. 13, comma8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI omissis Repertorio omissis del 19/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 03/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in omissis

Nota disponibile in formato elettronico

**LOTTO NR. 4**

Descrizione sintetica                      Unità immobiliare collocata nel centro abitato di omissis, frazione del comune di omissis, costituita da bilocale con vani accessori (disimpegni, servizi) e porzione di sottotetto in comune con l'abitazione confinante (identificata al Sub. 3). L'appartamento, ristrutturato nel 1976, è posto al piano 1° dell'immobile, costituito da n. 2 piani fuori terra, sottotetto e seminterrato ed raggiungibile mediante ingresso e scala in condivisione con l'abitazione confinante di cui sopra.

Ubicazione:                                      omissis

Identificativi catastali                      omissis

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio.

Quota di proprietà                              **omissis**  
Proprietario unico

Diritto di proprietà                              Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile                      Nessuna

Più probabile valore in libero mercato:                      **€ 19.097,80** (*diciannovemilanovantasette/80*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)                      **€ 17.188,02** (*diciassettemilasettecentoottantotto/02*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia è collocata in una frazione montana scarsamente abitata e poco servita dai mezzi pubblici. Gli spazi comuni sono ben tenuti, la distribuzione degli spazi interni è organizzata in modo adeguato (separazione zona giorno/ zona notte), dotazioni e finiture si presentano in discreto stato di conservazione.

Gli unici affacci sul fronte sud garantiscono ottima illuminazione e panoramicità,

L'assenza della cantina è ovviata dalla presenza di un ampio sottotetto in condivisione con l'appartamento confinante e raggiungibile da apertura nel pianerottolo.

Pur essendo dotato di corpi scaldanti, l'appartamento è, attualmente, privo di impianto di riscaldamento (sostituito da stufa a legna), di produzione di acqua calda (sostituito da scaldabagno elettrico). Inoltre si evidenzia la presenza di cucina funzionante con bombola gas interna.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia                              NO, vedi pagina 50

Conformità catastale                              SI

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile libero	Non occupato dalla proprietà
Spese condominiali arretrate	Non vi sono spese condominiali
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Sì

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **17/12/18** il Sottoscritto arch. Andrea Botti , in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di omissis – Territorio Servizi Catastali (Allegati n. 3 e n. 4).

**Riepilogo ventennale****Precisazioni catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa:

**omissis**

e risulta così censita in forza di:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; Rendita € 92,96.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2015 – protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41026.1/2015); Rendita € 92,96.
- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014); Rendita € 92,96.

**Situazione degli intestati**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 Registrazione: DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014);

Proprietà:  
omissis

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è rilevata nella mappa al:

**omissis**

**Immobili soppressi a seguito della** VARIAZIONE del 22/04/2014 (protocollo n. omissis) per DIVISIONE – FUSIONE – RISTRUTTURAZIONE

e risultava così censita in forza di:

**omissisomissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n. 22102.1/2014).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 114,44 L. 221.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 91;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: IST.80998/14 – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

**omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n.omissis)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 113,62, L. 220.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 88;

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 25/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA n. omissis

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/1992 protocollo n. omissis Voltura in atti dal 26/09/2002 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 08/05/1992 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis

Proprietà:  
omissis

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2009 Repertorio n. omissis Rogante: omissis Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 20/02/2009 protocollo n. omissis in atti dal 16/03/2009 Registrazione: Sede: RETT. VEDI TRASC. 1007/09 DI omissis' (n.omissis)

Proprietà:  
omissis

VOLTURA D'UFFICIO del 18/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 18/04/2014 Registrazione: Sede: omissis – RETT. QUOTE PER PROC. DOCFA (n. omissis)

Proprietà:  
omissis

#### **omissis**

- VARIAZIONE del 22/04/2014 protocollo n. omissis in atti dal 22/04/2014 DIVISIONE – FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE (n.omissis)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Rendita Euro 79,02 L. 153.000;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Rendita L. 63;
- 

#### **Situazione degli intestati**

Proprietà:  
omissis

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/10/1968 protocollo n. omissis in atti dal 16/04/2014 Rogante: omissis Sede: omissis Registrazione: Sede: RU omissis

Proprietà:  
omissis

**GRAVAMI****omissis proprietà per 1/1**

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis 43 del 11/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. omissis del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2009 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis Repertorio omissis del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio omissis del 19/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 03/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in omissis

Nota disponibile in formato elettronico

## Indice

1. fasi – accertamenti e date delle indagini .....	24
2. inquadramento dell’immobile .....	26
LOTTO NR.1	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	28
4. Audit documentale e Due Diligence.....	32
4.1 legittimità edilizia–urbanistica .....	32
4.2 rispondenza catastale.....	34
LOTTO NR.2	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	35
4. Audit documentale e Due Diligence.....	38
4.1 legittimità edilizia–urbanistica .....	38
4.2 rispondenza catastale.....	39
LOTTO NR.3	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	40
4. Audit documentale e Due Diligence.....	43
4.1 legittimità edilizia–urbanistica .....	43
4.2 rispondenza catastale.....	45
LOTTO NR.4	
3. descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	46
4. Audit documentale e Due Diligence.....	49
4.1 legittimità edilizia–urbanistica .....	49
4.2 rispondenza catastale.....	51
4.3 verifica della titolarità.....	52
5. formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	53
6. formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	53
7. analisi estimativa.....	54
8. determinazione del valore.....	57
9. dichiarazione di rispondenza.....	65
10. elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	66

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**07/12/2018:** comunicazione ufficiale data e ora sopralluogo, attraverso spedizione lettera raccomandata A.R. all'esecutato.

**11/12/2018:** ricevimento *avviso di ricevimento* della lettera raccomandata A.R. da parte dell'esecutato.

**13/12/2018:** richiesta ATTO DI PROVENIENZA Rep. n. omissis – Racc. n. omissis  
- Richiesta a Notaio dr. omissis

**17/12/2018:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali:**  
- Visura storica per immobile.  
- Planimetria catastale.

**17/12/2018:** interrogazione presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Direzione Provinciale di omissis – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare :**  
- Ispezione ipotecaria.

**19/12/2018:** interrogazione presso **Agenzia delle Entrate di omissis, Ufficio DPBS UT omissis 1 Via omissis:**  
- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

**27/12/2018:** richiesta presso **Ufficio Tributi - Comune di omissis.**  
- Verifica situazione creditoria degli Immobili siti in omissis Via Provinciale n. 66 e Via delle Galline n. 3 e n. 5, intestati omissis.

**28/12/2018:** Ricevimento ATTO DI PROVENIENZA Rep. n. omissis – Racc. n. omissis del 20/02/2009  
- Richiesta a Notaio dr. omissis

**28/12/2018:** sopralluogo a omissis – Fraz. di omissispresso l'immobile in Via Provinciale n. 66/ omissis in presenza dell'esecutato.

**02/01/2019:** ricevimento da **Ufficio Tributi - Comune di omissis comunicazione** Prot. n. omissis – Rif. omissis riguardante la richiesta del 27/12/18.

**14/01/2019:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali:**  
- Confini catastali.

**14/01/2019:** richiesta ATTO DI PROVENIENZA – Rep. n. omissis – Racc. n. omissis del 08/05/1970  
- Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di omissis, Via omissis, 2, omissis.

**14/01/2019:** richiesta per accertamenti da effettuarsi presso **Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis .**  
- ACCESSO AGLI ATTI per Verifica sussistenza pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione.

**14/01/2019:** richiesta planimetrie allegate all'ATTO DI PROVENIENZA Rep. n. omissis – Racc. n. omissis del 20/02/2009.  
- Richiesta a Notaio dr. omissis.

**15/01/2019: richiesta presso Ufficio Anagrafe - Comune di omissis**

- Certificato di Stato di Famiglia.
- Estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale al momento dell'acquisto dell'immobile.
- Certificato di Residenza.

**19/01/2019: ritiro da Ufficio Anagrafe - Comune di omissis** documentazione riguardante la richiesta del 15/01/2019.

**21/01/2019: ritiro ATTO DI PROVENIENZA – Rep. n. omissis – Racc. n. omissis del 08/05/1970**

- Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di omissis, Via omissis, 2, omissis.

**23/01/2019: accertamenti effettuati presso Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata - Comune di omissis**

- ACCESSO AGLI ATTI per Verifica sussistenza pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione.

**29/01/2019: ricevimento planimetrie allegate all'ATTO DI PROVENIENZA Rep. n. omissis – Racc. n. omissis del 20/02/2009.**

- Richiesta Notaio dr. omissis.

**04/02/2019: richiesta presso Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di omissis:**

- DECRETO DI VINCOLO relativamente agli immobili siti in omissis

**05/02/2019: ricevimento di comunicazione dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di omissis** in merito a quanto richiesto in data 04/02/2019.

**13/02/2019: richiesta presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di omissis:**

- VISURA CAMERALE STORICA relativa alla omissis.

**25/02/2019: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali per verifica del omissis**

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale.

**25/02/2019: accertamenti effettuati presso Archivio di Stato di omissis** per verifica della presenza dell'immobile oggetto di esecuzione nei catasti storici:

- Catasto napoleonico;
- Catasto austriaco;
- Catasto del Regno d'Italia.

Si è proceduto quindi:

- alla verifica dello stato dei luoghi;
- alle verifiche esterne al lotto;
- al rilievo fotografico interno ed esterno (vedi Allegato n. 1).

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Zona di EDILIZIA RESIDENZIALE - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

omissis

#### Localizzazione

Provincia: omissis

Comune: omissis

#### LOTTO 1

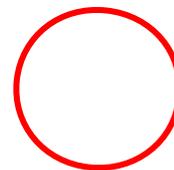
Via omissis civico 66

#### LOTTO 2

Via omissis civico 3

#### LOTTI 3 e 4

Via omissis



#### Mappa geografica – Inquadramento territoriale

omissis

Destinazione urbanistica  
dell'immobile:  
RESIDENZIALE

#### Tipologia immobiliare:

Appartamenti

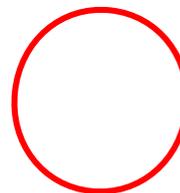
#### Tipologia edilizia del fabbricato:

Edificio plurifamiliare

#### Tipologia edilizia

#### unità immobiliare:

Civile abitazione



## Caratteristiche generali dell'immobile

### *Contesto e affacci*

L'immobile è collocato nel centro abitato di omissis , frazione del comune di omissis, distante da quest'ultimo poco meno di Km 1. La frazione è costituita da un tessuto urbano omogeneo, caratterizzato dalla presenza di edifici storici e di più recente realizzazione, ad uso quasi esclusivamente residenziale composti da n. 2-3 piani fuori terra, spesso, con spazi esterni cintati. Nella frazione è presente una chiesa di origine cinquecentesca intitolata a omissis.

La costruzione è delimitata dalle due vie principali del borgo: a nord Via Delle omissis (strada a senso unico), a sud Via omissis (strada a doppio senso di marcia). Fra le due è presente un notevole dislivello, come si evince dalle differenti altezze dei due prospetti del fabbricato: quello nord presenta n. 2 piani fuori terra, un seminterrato e un solaio; quello sud n. 3 piani fuori terra e solaio.

L'immobile è internamente costituito da n. 4 unità abitative distinte: una con accesso da Via omissis (civico 66), le altre da Via Delle omissis dove si trovano 2 ingressi (civico 3 e 5).

- L'abitazione prospiciente Via omissis (**Lotto nr. 1**) si sviluppa al piano primo ed è completata da ampi locali al piano terra, uno spazio porticato che affaccia sulla corte esclusiva; gli affacci sono su entrambi i fronti.
- L'abitazione con ingresso autonomo in Via Delle omissis n. 3 (**Lotto nr. 2**) si sviluppa su due livelli ed è dotata di una porzione di sottotetto esclusivo; l'affaccio è su entrambi i fronti.
- Le abitazioni con ingresso comune in Via Delle omissis n. 5 (**Lotti nr. 3 e nr. 4**) si sviluppano entrambe linearmente al piano secondo e ad esse corrisponde una porzione di sottotetto in comune; una affaccia su Via Delle omissis e l'altra su Via omissis.

### *Struttura, finiture e dotazioni*

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nella seconda metà degli anni '70 (Licenza di costruzione n. omissis Prot. n. omissis del 28/10/1976) fatta eccezione per il Sub. 2. La struttura dell'edificio è costituita da muri portanti (perimetrali e di controvento) in pietra e laterizio (spess. medio cm 50-60); solai parte in legno, parte in latero-cemento e scale in muratura. La struttura della copertura a falde, con rivestimento in coppi, è in legno (trave principale, travetti, assito).

Entrambe le facciate sono rivestite con intonaco "graffiato" tinteggiato con tinta unica chiara e pietra a vista, ad esclusione di una porzione in lato sud.

La corte interna appartenente al Sub. 1 è delimitata a ovest e parzialmente su Via omissis con muratura intonacata (non tinteggiata) e soprastante rivestimento in coppi. Una porzione presenta una ringhiera in ferro. L'ingresso carraio sulla Via omissis e i due ingressi a nord su Via Delle omissis sono tutti realizzati in pietra a vista, l'accesso pedonale a sud ha una cornice in mattoni. I portoncini d'ingresso sono in legno a due battenti con sistemi di chiusura /apertura semplici. Gronde, pluviali e scossaline sono in metallo scuro.

**LOTTO NR. 1****3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

## DATO IMMOBILIARE

**1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano primo)***Percorso d'accesso*

L'unità immobiliare, posta al primo piano del corpo di fabbrica, è delimitata a nord da Via Delle omissis e altra unità immobiliare, a sud da corte esclusiva, a ovest da altra proprietà, a est dal vano scala e da altro appartamento (Lotto nr. 2). Ad essa si accede dal duplice ingresso carraio e pedonale posto in lato sud (Via omissis) che conduce alla corte con pavimentazione in porfido sul quale affacciano: le cantine, il locale caldaia e un porticato. Qui si trova l'ingresso vero e proprio: una porta in legno a due battenti e una scala interna, costituita da n. 2 rampe (15 gradini) di collegamento con un pianerottolo di distribuzione dove si trova l'ingresso all'appartamento oggetto di descrizione e un ingresso secondario dell'unità abitativa identificata al Lotto nr. 2 (per la quale si rimanda alla trattazione successiva). La struttura portante (muri perimetrali e di controvento con spess. medio cm 50-60) e le rampe delle scale sono in pietra e laterizio; i solai parte in legno parte in latero-cemento. I gradini sono in pietra, i pianerottoli (di accesso e sbarco) in cotto, muri e sotto scala intonacati e tinteggiati di bianco. L'impianto elettrico (illuminazione del vano scala) è realizzato sotto traccia.

*Distribuzione interna*

L'abitazione è composta da ampio soggiorno (mq 29,16 calpestabili), cucina (mq 16,08 calpestabili) con relativo ripostiglio (mq 2,53 calpestabili), disimpegno (mq 3,23 calpestabili), n. 1 camera doppia (mq 19,79 calpestabili), un locale privo di finestre, dotato di apertura alta sul soggiorno, destinabile a guardaroba (mq 14,65 calpestabili), locale lavanderia (mq 6,81 calpestabili) comunicante con il bagno (mq 3,97 calpestabili) e balcone, in lato sud (mq 4,15 calpestabili), cui si accede dal soggiorno. La distribuzione degli spazi interni è organizzata in modo da definire una netta separazione fra zona giorno e zona notte, inoltre tutti gli ambienti, ad esclusione dei n. 2 ripostigli, sono provvisti di affacci sull'esterno. L'appartamento comprende, inoltre un locale separato, con accesso autonomo dal piano primo, attualmente utilizzato come camera doppia (mq 18,35 calpestabili), con affaccio su Via omissis.

*Dotazioni, finiture e struttura*

Le superfici dei locali, delimitate da tramezze in mattoni forati da cm 11 e da murature portanti con spessori di cm 40-50, presentano differenti finiture: in tutti i vani, a parziale esclusione della cucina e dei bagni, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; la cucina ha un rivestimento in piastrelle nella zona cottura, le pareti dei bagni presentano, per 2/3, un rivestimento in piastrelle e per la superficie rimanente intonaco tinteggiato in tinta chiara. In tutte le stanze il soffitto è bianco o in tinta chiara. Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono: in cotto nella zona giorno (soggiorno, cucina, ripostiglio), in ceramica con soluzioni differenti nella zona notte.

Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno scuro con maniglie in metallo e imbotte in tinta. Il portoncino d'ingresso a un battente, non è blindato. I serramenti: finestre e portafinestra, sono in legno, con vetro semplice, a due battenti e ante d'oscuro dello stesso colore. Tutti i davanzali sono in pietra e tutte le aperture su Via Delle omissis sono provviste di griglie esterne in ferro.

Il bagno principale è provvisto di lavandino, bidet, wc, doccia; la lavanderia di lavatoio. Il balcone presenta una pavimentazione in monocottura, refilati in pietra e ringhiera in ferro tinteggiato. Nel soggiorno e nella camera doppia sono presenti due camini in pietra di grande dimensione. Il locale separato, con accesso autonomo dal piano primo non è stato oggetto di alcun intervento; è delimitato da murature portanti intonacate e tinteggiate in tinta unica chiara, il soffitto è in legno con travetti e assito a vista. Il vano presenta una pavimentazione in cotto, finestra in legno a due battenti, con vetro semplice e ante d'oscuro dello stesso colore (analoghe a quelle dell'appartamento ristrutturato) e una porta d'ingresso a un battente.

### Impianti

L'abitazione è dotata di:

- impianto di riscaldamento autonomo (centrale termica) con caldaia a gas metano (posta in un vano accessorio al piano terra), attualmente in dismissione;
- scaldabagno a legna nel bagno dell'appartamento della quale non si è verificato il funzionamento;
- termosifoni in metallo in ogni locale dell'appartamento ad esclusione del locale separato, con accesso autonomo dal piano primo.

L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono illuminati attraverso lampadari. L'impianto elettrico che serve il pianerottolo d'accesso e il locale separato, con accesso autonomo presentano un impianto fuori traccia.

L'alimentazione del piano cottura della cucina avviene mediante gas in bombola per uso domestico.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

## 2 - Descrizione sintetica degli spazi di pertinenza (piano terra)

### Percorso d'accesso e distribuzione

Il porticato (mq 30,79 calpestabili, ad esclusione della superficie occupata dal forno in muratura) che delimita la corte (mq 54,63 calpestabili) ospita, oltre al forno, l'ingresso a tre spazi che affacciano su Via Delle omissis attraverso piccole aperture; di questi, quello in adiacenza al sotto-scala non è stato rilevato poiché il proprietario asseriva di non possedere le chiavi della serratura.

A est del cortile si trova un vano destinato ad ospitare la centrale termica e un WC-lavanderia.

### Caratteristiche e dotazioni

Il locali destinati a cantina (mq 29,30 calpestabili, mq 38,83 calpestabili, mq 34,30 presunti in quanto non rilevati direttamente) sono dotati di soffitto con volta "a botte" e pavimentazione in cotto. La muratura perimetrale e il soffitto voltato sono in conci di pietra "a vista". La pietra è presente anche nelle soglie, nei gradini (a scendere), nei contorni di tutte le aperture (ad esclusione della prima cantina ad ovest) nei pilastri che sostengono gli archi a sesto ribassato, nei "sottarchi". La pavimentazione dello spazio porticato è in cotto e le murature sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Il locale della centrale termica (mq 10,27 calpestabili) è costituito da una pavimentazione parte in porfido parte in ceramica, la muratura è al rustico, il solaio in legno. Un setto murario separa lo spazio destinato alla centrale termica da quello utilizzato come WC-lavanderia (parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica) dove si trovano: un lavatoio, un wc e una doccia.

## 3 - Conclusioni

Appartamento e spazi di pertinenza sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione nella seconda metà degli anni '70 (Licenza di costruzione n. omissis del 28/10/1976) ad esclusione della camera doppia con accesso diretto dal pianerottolo. L'appartamento, presenta una distribuzione interna ben articolata; gli ambienti sono ampi e tutti adeguatamente illuminati da luce naturale diretta ad esclusione del locale guardaroba posto nella zona notte dotato di apertura alta sul soggiorno. Rivestimenti e finiture dell'unità abitativa risultano in buono stato di conservazione.

Gli spazi di pertinenza, quasi tutti recuperati, sono ampi e facilmente aereabili, il portico e la corte sono in buono stato di conservazione. Risultano, invece, in evidente stato di degrado gli ambienti posti nel corpo est non oggetto d'intervento: lo spazio a piano terra, destinato alla centrale termica e la camera doppia al piano primo; in entrambe si ritiene necessario un intervento anche strutturale.

Pur essendo dotata di corpi scaldanti in ogni locale, l'unità abitativa è priva di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda funzionanti, inoltre l'alimentazione della cucina avviene mediante bombola gas.

Nel complesso, l'immobile presenta un DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

### Confini

#### PIANO PRIMO (Appartamento)

Nord	via Delle omissis e Sub. 2
Sud	spazio esterno di pertinenza e Via omissis
Ovest	passaggio pubblico e altra proprietà
Est	vano scala e appartamento Sub. 2
Sopra	sottotetto

Sotto cantine, locale caldaia e portico esclusivi

**PIANO TERRA** (Cantine e locale caldaia)

Nord Via Delle omissis  
 Sud spazio esterno di pertinenza e via omissis  
 Est altra proprietà  
 Ovest altra proprietà e passaggio pubblico  
 Sopra unità abitativa della quale sono vani accessori

**Consistenza**

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 28/12/2018.

L'esecutato era presente e si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Alloggio P.T.	14,09	100	14,09
Alloggio P.1°	159,64	100	159,64
<b>Superfici secondarie</b>			
Balcone P.1°	4,15	30	1,25
Cantine P.T.	141,55	50	70,78
Corte P.T.	62,31	10	6,23
Portico P.T.	42,80	35	14,98
Locale tecnico P.T.	17,54	15	2,63
<b>TOTALE</b>			<b>269,60</b>

**Caratteristiche qualitative**

L'edificio è collocato nel centro storico di una frazione montana (vedi par. "Contesto e affacci" pag. 27) che conta attualmente poche decine di residenti. Nelle immediate vicinanze si trova un bar-ristorante; non sono presenti attività commerciali e spazi pubblici di ritrovo, inoltre, il collegamento con i centri abitati limitrofi è garantito dalla strada provinciale, ma scarsamente servito dai mezzi pubblici. La sagoma dell'immobile risulta presente nel Catasto Austriaco (1852) (Allegato n.15).

Gli esterni (facciate, portico, corte interna e recinzione), gli spazi interni (appartamento al piano primo) e i locali destinati a cantina risultano in buono stato di conservazione per finiture e dotazioni e gli ambienti presentano tutti dimensioni adeguate. Le aperture disposte sul fronte nord garantiscono una illuminazione modesta, quelle del fronte sud ottime illuminazione e panoramicità, grazie agli affacci sulla corte e sul paesaggio circostante. Va segnalato lo stato di conservazione insufficiente della porzione est del fabbricato e quello dell'intero impianto di riscaldamento.

Tuttavia la presenza di elementi architettonici e materiali originali nel portico, nella la scala di accesso al piano primo e nelle cantine (pilastri quadrangolari, archi a sesto ribassato, gradini) conferiscono un valore aggiunto all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (28/12/2018), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1 ).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

<b>Classe energetica</b>	Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una <u>Classe Energetica "G"</u>
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	Nord e sud
<b>Luminosità dell'immobile</b>	<u>Ottima</u> a sud, modesta a nord.
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<u>Ottima</u> panoramicità per tutti i vani rivolti a sud.

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Documentazione visionata

**Licenza di Costruzione n. omissis del 28/10/1976**

comprensiva di:

Domanda di Licenza edilizia

Questionario

Elaborati grafici

Parere sanitario favorevole

Fonte documentazione visionata

Comune di omissis – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Del titolo abilitativo sono stati esaminati gli elaborati di Progetto (Allegato n. 10).

Data verifica urbanistica

23/01/2019

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT - 1<sup>^</sup> VARIANTE al Piano dei Servizi e delle Regole del 23/05/17

Art. 53 – Nuclei di antica formazione

Categoria A3 – Edifici di valore storico e ambientale

Edifici di valore tipologico

#### Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 53 – Categoria A3

Edifici di valore storico e ambientale /Edifici di valore tipologico delle N.T.A.

#### Difformità rispetto ai titoli edilizi:

L'appartamento risulta difforme rispetto al progetto della Licenza di Costruzione ( Reg. Costr. n. omissis), in quanto presenta una distribuzione interna parzialmente diversa rispetto a quanto verificato durante il sopralluogo (Allegato n. 11). In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborati di progetto:

- 1 e 2: a piano terra in lato est del portico era prevista la realizzazione di una scala a chiocciola che doveva sbarcare direttamente nel soggiorno, mai realizzata;
- 3: il bagno, al piano primo, in lato nord-ovest, doveva occupare anche lo spazio attualmente adibito a lavanderia.

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA</b>
--

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di omissis n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune per le seguenti motivazioni:

- pur mantenendo intatte le originarie destinazioni d'uso, le dimensioni e le caratteristiche di alcuni vani, risultano differenti rispetto a quelle indicate nelle planimetrie progettuali allegate al titolo abilitativo sopra citato (Allegati nn. 10 e 11).

A seguito di contatto con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di omissis si è appurato che le attuali difformità sono sanabili.

**Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA, titolo che comporta il pagamento dell'oblazione in misura fissa pari ad € 1.000,00 e il pagamento dei diritti di segreteria di € 50,00.**

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del omissis.

**Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

**€ 1.000,00 (Euro mille/00) (IVA ed altri oneri esclusi).**

Da tale importo sono esclusi: oblazione per C.I.L.A., e diritti di Segreteria.

**Tale possibilità è stata da me indagata in data 23/01/2019.**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

**omissis**

### Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 17/12/2018; 14/01/19; 25/02/19 (visure e planimetrie catastali)

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

## LOTTO NR. 2

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### 1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano rialzato, primo e sottotetto)

##### *Percorso d'accesso*

L'unità immobiliare posta al piano rialzato del corpo di fabbrica (risulta al piano primo rispetto all'ingresso secondario da Via omissis), è delimitata a nord da via Delle omissis, a sud e a ovest dal Sub. 1, a est da altra proprietà. Ad essa si accede dall'ingresso pedonale posto in Via Delle omissis al civico 3 mediante un portone a due battenti, un pianerottolo ed una rampa di n. 3 gradini che conducono alla porta d'ingresso al locale soggiorno/cucina. Quest'ultimo, a sud, presenta un accesso al piano superiore e una porta (con sopra luce) che da sul pianerottolo di distribuzione appartenente al Sub. 1.

Il portone d'ingresso, dotato di sopra luce, presenta spalle e arco "a tutto sesto" in pietra, stesso materiale impiegato per il pianerottolo e per i gradini d'accesso.

##### *Distribuzione interna*

L'abitazione si sviluppa su tre livelli:

- **piano rialzato**, costituito da soggiorno/cucina (mq 39,03 calpestabili) con affaccio su Via Delle omissis, dotato di acquaio e camino in pietra;
- **piano primo**, raggiungibile dal soggiorno mediante n. 1 rampa di scale, con sbarco in disimpegno (mq 17,53 calpestabili) affacciato su Via omissis, dal quale si raggiunge un ampio locale destinato a camera doppia (mq 39,94 calpestabili), prospiciente Via Delle omissis ed un secondo locale, con affaccio su Via Provinciale, che non è stato ispezionato poiché il proprietario asseriva di non possedere la chiave d'ingresso. La superficie di tale vano (mq 12,25 circa, calpestabili) è stata valutata attraverso un confronto fra la planimetria catastale e la superficie dei vani posti in corrispondenza di quest'ultimo e collocati ai piani inferiori (vedi distribuzione del Lotto nr. 1);
- **sottotetto**, raggiungibile dal piano secondo mediante scala in legno, ha superficie coincidente con quella del piano inferiore sebbene non delimitata fisicamente rispetto all'area di appartenenza dei Sub 3 e 4 (mq 73,00 con altezza superiore a m 1,50). Vi è inoltre un'apertura su Via omissis.

##### *Struttura, finiture, dotazioni*

Le superfici dei locali sono prevalentemente delimitate da murature portanti (perimetrali e di controvento) con spessori di cm 40-50. I soffitti sono in legno (travi principali, travetti e assito), le scale in muratura e in legno. I vani presentano differenti caratteristiche:

- **piano rialzato**, il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, la pavimentazione è in cotto (originale);
- **piano primo**, le pareti sono al rustico e la pavimentazione è costituita dall'assito del solaio;
- **sottotetto**, le pareti sono al rustico e la pavimentazione è costituita da un assito.

Il portoncino d'ingresso è a due battenti (privo di blindatura), le porte interne sono originali a un battente ad esclusione della porta vetrata posta all'ingresso. Le finestre sono in legno a due battenti, con vetro semplice e ante d'oscuro dello stesso colore. Tutti i davanzali sono in pietra e tutte le aperture su Via Delle omissis sono provviste di griglie esterne in ferro.

##### *Impianti*

L'abitazione è priva d'impianto di riscaldamento (è presente una vecchia stufa a legna in metallo), è priva del locale bagno e di wc, l'impianto elettrico è presente, ma realizzato fuori traccia mediante passaggio di cavi a vista. I locali sono illuminati mediante lampadario. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### 2 - Conclusioni

L'unità abitativa non ha subito alcun intervento di ristrutturazione, è priva di impianto di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di bagno e wc; ad esclusione della porta a vetri d'ingresso e degli infissi (analoghi

a quelli presenti nell'appartamento del Sub. 1), finiture, rivestimenti e dotazioni sono in evidente stato di degrado. La distribuzione interna prevede una separazione fra la zona giorno (piano rialzato) e la zona notte (piano primo) collegate mediante rampa di scale; i due ambienti più ampi sono scarsamente illuminati. Il pianerottolo, la scala di collegamento con il solaio e quest'ultimo, presentano segni di degrado diffusi. Nel complesso, l'immobile si presenta NON ABITABILE in quanto sprovvisto dei servizi igienici.

**Confini** PIANO RIALZATO (Appartamento)

Nord	Via Delle omissis
Sud	Sub. 1
Est	altra proprietà
Ovest	Sub. 1
Sopra	stessa proprietà
Sotto	Sub. 1

PIANO PRIMO (Appartamento)

Nord	Via Delle omissis
Sud	Via omissis
Est	altra proprietà
Ovest	Sub. 3 e 4
Sopra	stessa proprietà
Sotto	Sub. 1 e stessa proprietà

SOTTOTETTO

Nord	Via Delle omissis
Sud	Via Provinciale
Est	altra proprietà
Ovest	sottotetto Sub. 3 e 4
Sotto	stessa proprietà

**Consistenza**

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.  
Data del sopralluogo: 28/12/2018.

L'esecutato era presente e si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno; non è stato rilevato il locale posto al piano primo con affaccio su Via omissis, poiché il proprietario asseriva di non possedere la chiave della serratura d'ingresso.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

**Criterio di misurazione**

□ SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Alloggio P. Rialzato	50,13	100	50,13
Alloggio P.1°	86,95	100	86,95
<b>Superfici secondarie</b>			
Sottotetto*	39,41	25	9,85
<b>TOTALE</b>			<b>146,93</b>

\*Rif.: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio)  
 Cap. "Immobili a destinazione residenziale" par. 1 - Criteri generali, pag. 5.  
 "La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo (della superficie commerciale), salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso".

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile è collocato nel centro storico di una frazione montana (vedi par. "Contesto e affacci" pag. 27) che conta attualmente poche decine di residenti. Nelle immediate vicinanze si trova un bar-ristorante; non sono presenti attività commerciali e spazi pubblici di ritrovo, inoltre, il collegamento con i centri abitati limitrofi è garantito dalla strada provinciale ma scarsamente servito dai mezzi pubblici. La sagoma dell'immobile risulta presente nel Catasto Austriaco (1852) (Allegato n. 15).

La facciata su Via Delle omissis è in buono stato di conservazione, gli spazi interni, di ampia dimensione e ben distribuiti sui due livelli, risultano privi di impianto di riscaldamento, di servizi igienici e di impianto elettrico a norma; dotazioni e finiture presentano uno stato di degrado diffuso e le aperture disposte sul fronte nord garantiscono una illuminazione modesta,

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (28/12/2018), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello scadente.

**Classe energetica**

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'unità abitativa è priva di impianti.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Nord

**Luminosità dell'immobile**

Modesta.

**Panoramicità dell'immobile**

Ottima panoramicità per il vano posto a sud;  
modesta per tutti gli altri locali.

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati:** Non sono presenti titoli autorizzativi

Data verifica urbanistica 23/01/2019

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT - 1<sup>^</sup> VARIANTE al Piano dei Servizi e delle Regole del 23/05/17

Art. 53 – Nuclei di antica formazione

Categoria A3 – Edifici di valore storico e ambientale

Edifici di valore tipologico

**Limitazioni urbanistiche**

Limitazioni previste dall' Art. 53 – Categoria A3

Edifici di valore storico e ambientale /Edifici di valore tipologico delle N.T.A.

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

Non sono state rilevate difformità.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione (non sono stati ritrovati titoli abilitativi).

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

**omissis**

### Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 17/12/2018; 14/01/19; 25/02/19 (visure e planimetrie catastali)

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

## LOTTO NR. 3

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### 1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano primo e sottotetto)

###### *Percorso d'accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano primo del corpo di fabbrica, è delimitata a nord da Via Delle omissis, a sud dal Sub. 4 e da spazi comuni (in condivisione con Sub. 4), a est da altra unità abitativa e vano scala (in condivisione con Sub. 4), a ovest da altra proprietà. L'ingresso pedonale, un portone a due battenti, è in Via Delle omissis al civico 5.

Il vano scala che conduce all'unità abitativa è formato da: atrio con n. 3 gradini, rampa da n. 12 gradini con arrivo a piano intermedio e da n. 2 gradini con sbarco al piano primo, dove è collocato anche l'ingresso al Sub. 4.

Pertanto il vano scala è identificato come bene comune, non censibile, in condivisione con il Sub. 4.

Dal pianerottolo comune un'apertura consente l'accesso al sottotetto (attualmente raggiungibile solo dalla scala di pertinenza esclusiva del Sub. 2, vedi Lotto nr. 2), identificato come bene comune, non censibile, in condivisione con l'appartamento identificato al Sub. 4.

Il portone d'ingresso, dotato di sopra luce, presenta spalle e arco "a tutto sesto" in pietra, come il gradino d'accesso. La struttura portante (muri perimetrali con spess. medio cm 50-60) è in pietra e laterizio; i solai in latero-cemento. La pavimentazione e le pedate dei gradini presentano un rivestimento in gres, le murature perimetrali, le alzate delle scale e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. L'impianto elettrico (illuminazione del vano scala) e citofonico sono realizzati sotto traccia.

###### *Distribuzione interna*

**L'abitazione** è composta da soggiorno/cucina (mq 21,84 calpestabili), n. 2 disimpegni (uno di mq 6,62 calpestabili ed uno di mq 2,70 calpestabili), n. 1 camera doppia (mq 14,02 calpestabili), ripostiglio (mq 6,39 calpestabili) e bagno (mq 6,36 calpestabili). La distribuzione degli spazi interni è organizzata in modo da definire una netta separazione fra zona giorno e zona notte, inoltre i locali, ad esclusione del ripostiglio, sono provvisti di affacci sull'esterno.

**Il sottotetto\*\*** è costituito da uno spazio privo di separazioni (mq 42,37 con altezza minima di m 1,50), con estensione corrispondente alla superficie occupata dalle unità abitative identificate catastalmente come Sub. 3 e Sub. 4 e relativi spazi comuni (vano scala e pianerottolo).

###### *Struttura, finiture, dotazioni*

**L'abitazione** è costituita da locali delimitati da tramezze in mattoni forati da cm 11 e da murature portanti con spessori di cm 40-50, tutti con le medesime finiture: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco; la zona cottura del soggiorno/cucina e le pareti del bagno (per 2/3 circa) sono rivestiti in piastrelle. Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono: in cotto nel soggiorno/cucina, in ceramica (con soluzione differente per il bagno) in tutta la zona notte. Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno scuro con maniglie in metallo e imbotte in tinta. La porta d'ingresso, a un battente, non è blindata. Le finestre sono in legno, con vetro semplice, a due battenti, ante d'oscuro dello stesso colore e davanzali in pietra.

Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, doccia.

**Il sottotetto** è uno spazio indiviso con pareti perimetrali e di controvento al rustico e in cemento.

###### *Impianti*

L'abitazione è dotata di termosifoni in metallo in ogni locale dell'appartamento, l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto alimentato da centrale termica con caldaia a gas metano posta in un vano accessorio al piano terra (Sub.1) e attualmente in dismissione.

L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono illuminati attraverso lampadari.

L'alimentazione del piano cottura della cucina avviene mediante bombola gas uso domestico.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

## 2 - Conclusioni

Appartamento e spazi di pertinenza sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione nella seconda metà degli anni '70 (Licenza di costruzione n. omissis del 28/10/1976). L'appartamento, presenta una distribuzione interna ben articolata; gli ambienti sono tutti illuminati da luce naturale diretta ad esclusione del locale ripostiglio posto nella zona notte. Rivestimenti e finiture dell'unità abitativa risultano in buono stato di conservazione.

Pur essendo dotata di corpi scaldanti in ogni locale, l'unità abitativa risulta attualmente priva di caldaia e di produzione di acqua calda, inoltre l'alimentazione della cucina avviene mediante bombola gas.

Nel complesso, l'immobile presenta un DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

\*\* Rif.: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

Cap. "Immobili a destinazione residenziale" par. 1, criteri generali pag. 5.

"N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".

### Confini

PIANO PRIMO (Appartamento)

Nord	Via Delle omissis
Sud	Altro appartamento (Lotto nr. 4) e spazi comuni (in condivisione con Lotto nr. 4).
Est	Altro appartamento (Lotto nr. 2)
Ovest	Altra proprietà
Sopra	Sottotetto (bene comune non censibile in condivisione con Lotto nr. 4)
Sotto	Altro appartamento (Lotto nr. 1)

### Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 28/12/2018.

L'esecutato era presente e si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Alloggio P. 1°	71,12	100	71,12
<b>TOTALE</b>			<b>71,12</b>

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile è collocato nel centro storico di una frazione montana (vedi par. "Contesto e affacci" pag. 27) che conta attualmente poche decine di residenti. Nelle immediate vicinanze si trova un bar-ristorante; non sono presenti attività commerciali e spazi pubblici di ritrovo, inoltre, il collegamento con i centri abitati limitrofi è garantito dalla strada provinciale, ma scarsamente servito dai mezzi pubblici. La sagoma dell'immobile di appartenenza è presente nei Catasti a partire da quello Austriaco (1852) (Allegato n. 15).

La facciata su Via Delle omissis è in buono stato di conservazione, gli spazi comuni (vano scala e pianerottolo) sono ben conservati per finiture e rivestimenti. I locali dell'abitazione sono correttamente distribuiti (divisione zona giorno e zona notte), di adeguata dimensione, finiture e dotazioni sono ben conservate. L'unità abitativa è priva di caldaia e d'impianto per la fornitura del gas; l'impianto elettrico è funzionante. Gli affacci sul fronte nord forniscono un'illuminazione naturale modesta e scarsa panoramicità. Si segnala la presenza di un ampio spazio sottotetto al rustico, in comune con il Sub. 4, che può essere raggiunto mediante apertura posta nel soffitto del pianerottolo comune.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (28/12/2018), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

**Classe energetica**

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Nord

**Luminosità dell'immobile**

Modesta.

**Panoramicità dell'immobile**

Modesta.

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Documentazione visionata

**Licenza di Costruzione n. omissis del 28/10/1976**

comprensiva di:

Domanda di Licenza edilizia

Questionario

Elaborati grafici

Parere sanitario favorevole

Fonte documentazione visionata

Comune di omissis – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Del titolo abilitativo sono stati esaminati gli elaborati di Progetto (Allegato n. 10).

Data verifica urbanistica

23/01/2019

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

PGT - 1<sup>^</sup> VARIANTE al Piano dei Servizi e delle Regole del 23/05/17

Art. 53 – Nuclei di antica formazione

Categoria A3 – Edifici di valore storico e ambientale

Edifici di valore tipologico

**Limitazioni urbanistiche**

Limitazioni previste dall' Art. 53 – Categoria A3

Edifici di valore storico e ambientale /Edifici di valore tipologico delle N.T.A.

**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

L'appartamento risulta difforme rispetto al progetto della Licenza di Costruzione ( Reg. Costr. n. omissis– Prot. n. omissis), in quanto dal confronto (Allegato n. 11) fra la situazione attuale verificata attraverso il rilievo sul posto e gli elaborati di progetto, si riscontra che:

- 6. Nello spazio comune ai Sub. 3 e 4, la rampa di scale esistente ha una conformazione differente rispetto a quella prevista nella Licenza di Costruzione. Tale variazione ha determinato una diminuzione di superficie nel soggiorno/cucina.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune per le seguenti motivazioni:

- pur mantenendo intatte le originarie destinazioni d'uso, le dimensioni e le caratteristiche di un vano, risultano differenti rispetto a quelle indicate nelle planimetrie progettuali allegate al titolo abilitativo sopra citato (Allegato n. 10).

A seguito di contatto con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di omissis si è appurato che le attuali difformità sono sanabili.

**Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA, titolo che comporta il pagamento dell'oblazione in misura fissa pari ad € 1.000,00 e il pagamento dei diritti di segreteria di € 50,00.**

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di omissis

**Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

**€ 600,00 (Euro seicento/00) (IVA ed altri oneri esclusi).**

Da tale importo sono esclusi: oblazione per C.I.L.A., e diritti di Segreteria.

**Tale possibilità è stata da me indagata in data 23/01/2019.**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

**omissis**

### Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 17/12/2018; 14/01/19; 25/02/19 (visure e planimetrie catastali)

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE</b>
--

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

**LOTTO NR. 4****3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

## DATO IMMOBILIARE

**1 - Descrizione sintetica dell'appartamento (piano primo e sottotetto)***Percorso d'accesso*

L'unità immobiliare, posta al piano primo del corpo di fabbrica, è delimitata a nord da altro appartamento (Lotto nr. 3) e da spazi comuni (in condivisione con Lotto nr. 3), a sud dalla corte di pertinenza del Sub. 1 (Lotto nr. 1), a est da altro appartamento (Lotto nr. 2) e a ovest da altra proprietà. Ad essa si accede dall'ingresso pedonale in Via Delle omissis al civico 5, mediante portone a due battenti.

Il vano scala che conduce all'unità abitativa è formato da: atrio costituito da n. 3 gradini, rampa costituita da n. 12 gradini con arrivo a piano intermedio e da n. 2 gradini con sbarco al piano primo, dove è collocato anche l'ingresso al Sub. 3.

Pertanto il vano scala è identificato come bene comune, non censibile, in condivisione con l'appartamento identificato al Sub. 3.

Dal pianerottolo comune un'apertura consente l'accesso al sottotetto (attualmente raggiungibile solo dalla scala di pertinenza esclusiva del Sub. 2, vedi Lotto nr. 2) identificato come bene comune, non censibile, in condivisione con l'appartamento identificato al Sub. 3.

Il portone d'ingresso, dotato di sopraluce, presenta spalle e arco "a tutto sesto" in pietra come il gradino d'accesso. La struttura portante (muri perimetrali con spess. medio cm 50-60) è in pietra e laterizio; i solai in latero-cemento. La pavimentazione e le pedate dei gradini presentano un rivestimento in gres, le murature perimetrali, le alzate delle scale e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. L'impianto elettrico (illuminazione del vano scala) e citofonico sono realizzati sotto traccia.

*Distribuzione interna*

**L'abitazione** è composta da soggiorno/cucina (mq 19,33 calpestabili), n. 2 disimpegni (di mq 2,66 calpestabili e di mq 2,09 calpestabili), n. 1 camera (mq 14,00 calpestabili) e bagno (mq 4,87 calpestabili). La distribuzione degli spazi interni è organizzata in modo da definire una netta separazione fra zona giorno e zona notte, inoltre i locali (soggiorno/cucina e camera singola) sono provvisti di affacci sull'esterno.

**Il sottotetto\*\*** è costituito da uno spazio privo di separazioni (mq 42,37 con altezza minima di m 1,50), con estensione corrispondente alla superficie occupata dalle unità abitative identificate catastalmente come Sub. 3 e Sub. 4 e relativi spazi comuni (vano scala e pianerottolo).

*Struttura, finiture, dotazioni*

**L'abitazione** è costituita da locali delimitati da tramezze in mattoni forati da cm 11 e da murature portanti con spessori di cm 40-50 e presentano tutti le medesime finiture: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco; la zona cottura del soggiorno/cucina e le pareti del bagno (per 2/3 circa) sono rivestiti in piastrelle. Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono: in cotto nel soggiorno/cucina, in ceramica (con soluzione differente per il bagno) in tutta la zona notte. Le porte interne sono specchiate, a un battente, in legno scuro con maniglie in metallo e imbotte in tinta. La porta d'ingresso a un battente, non è blindata. Le finestre sono in legno, con vetro semplice, a due battenti, ante d'oscuro dello stesso colore e davanzali in pietra.

Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, doccia e attacco per lavatrice.

**Il sottotetto** è uno spazio indiviso con pareti perimetrali e di controvento al rustico e in cemento.

*Impianti*

L'abitazione è dotata di termosifoni in metallo in ogni locale dell'appartamento, l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto alimentato da centrale termica con caldaia a gas metano posta in un vano accessorio al piano terra (Sub. 1) e attualmente in dismissione. Tuttavia, nel locale soggiorno/cucina si è rilevata la presenza di una stufa a legna con scarico diretto in copertura; nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono illuminati attraverso lampadari.

L'alimentazione del piano cottura della cucina avviene mediante bombola gas uso domestico. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

## 2 - Conclusioni

Appartamento e spazi di pertinenza sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione nella seconda metà degli anni '70 (Licenza di costruzione n. omissis del 28/10/1976). L'appartamento, presenta una distribuzione interna ben articolata; gli ambienti sono illuminati da luce naturale diretta ad esclusione del bagno nella zona notte. Rivestimenti e finiture dell'unità abitativa, ancorché vetusti, risultano in buono stato di conservazione.

Pur essendo dotata di corpi scaldanti in ogni locale, l'unità abitativa è priva di caldaia e il riscaldamento avviene tramite stufa a legna. La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico, e l'alimentazione della cucina avviene mediante bombola gas.

Nel complesso, l'immobile presenta un DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE.

**\*\* Rif.: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).**

*Cap. "Immobili a destinazione residenziale" par. 1, criteri generali pag. 5.*

**"N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento".**

### Confini

#### PIANO PRIMO (Appartamento)

Nord	Altro appartamento (Lotto nr. 3) e spazi comuni in condivisione con lo stesso
Sud	Corte di pertinenza esclusiva del Sub. 1 (Lotto nr. 1)
Est	altro appartamento (Lotto nr. 2)
Ovest	Altra proprietà
Sopra	Sottotetto (bene comune non censibile in condivisione con Lotto nr. 4)
Sotto	Altro appartamento (Lotto nr. 1)

### Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno, diretto in loco.

Data del sopralluogo: 28/12/2018.

L'esecutato era presente e si è dimostrato collaborativo.

È stato eseguito il rilievo geometrico interno ed esterno ed il rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale: NON SONO STATE RILEVATE MODIFICHE.

### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Alloggio P. 1°	56,17	100	56,17
<b>TOTALE</b>			<b>56,17</b>

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile è collocato nel centro storico di una frazione montana (vedi par. "Contesto e affacci" pag. 27) che conta attualmente poche decine di residenti. Nelle immediate vicinanze si trova un bar-ristorante; non sono presenti attività commerciali e spazi pubblici di ritrovo, inoltre, il collegamento con i centri abitati limitrofi è garantito dalla strada provinciale, ma scarsamente servito dai mezzi pubblici. La sagoma dell'immobile di appartenenza è presente nei Catasti a partire da quello Austriaco (1852). (Allegato n. 15).

La facciata su Via omissis è in buono stato di conservazione, gli spazi comuni (vano scala e pianerottolo) sono ben conservati per finiture e rivestimenti. I locali dell'abitazione sono correttamente distribuiti (divisione zona giorno e zona notte), finiture e dotazioni sono ben conservate. L'unità abitativa è priva di caldaia e d'impianto per la fornitura del gas; l'impianto elettrico è funzionante. L'affaccio sul fronte sud garantisce ottime illuminazione e panoramicità, grazie alla vista sulla corte e sul paesaggio circostante. Si segnala la presenza di un ampio spazio sottotetto al rustico (in comune con il Sub. 3), che può essere raggiunto mediante apertura posta nel soffitto del pianerottolo comune.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (28/12/2018), si presentava come da rilievo fotografico allegato (Allegato n. 1).

In conclusione, trattasi di immobile caratterizzato da finiture di livello discreto.

**Classe energetica**

Non è presente alcun ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA, tuttavia è possibile ipotizzare una Classe Energetica "G"

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Sud

**Luminosità dell'immobile**

Ottima.

**Panoramicità dell'immobile**

Ottima.

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Documentazione visionata

**Licenza di Costruzione n. omissis del 28/10/1976**

comprensiva di:

Domanda di Licenza edilizia

Questionario

Elaborati grafici

Parere sanitario favorevole

Fonte documentazione visionata

Comune di omissis – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

Del titolo abilitativo sono stati esaminati gli elaborati di Progetto (Allegato n. 10).

Data verifica urbanistica

23/01/2019

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

PGT - 1<sup>^</sup> VARIANTE al Piano dei Servizi e delle Regole del 23/05/17

Art. 53 – Nuclei di antica formazione

Categoria A3 – Edifici di valore storico e ambientale

Edifici di valore tipologico

**Limitazioni urbanistiche**

Limitazioni previste dall' Art. 53 – Categoria A3

Edifici di valore storico e ambientale /Edifici di valore tipologico delle N.T.A.

**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

L'appartamento risulta difforme rispetto al progetto della Licenza di Costruzione ( Reg. Costr. n. omissis), in quanto presenta una distribuzione interna parzialmente diversa rispetto a quanto verificato durante il sopralluogo (Allegato n. 11). In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborati di progetto:

- 4. Nel progetto della Licenza di costruzione compare una tramezza che determina un atrio d'ingresso all'appartamento, mai realizzata. Pertanto la cucina/soggiorno esistente ha una metratura superiore a quella di progetto e in quest'ultimo si è riscontrato un errore di quotatura nella medesima stanza;
- 5. Nel progetto della Licenza di costruzione il bagno ha dimensione minore rispetto all'esistente;
- 6. Nello spazio comune ai Sub. 3 e 4, la rampa di scale esistente ha una conformazione differente rispetto a quella prevista nella Licenza di Costruzione.

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA</b>
--

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa al titolo abilitativo edilizio depositato in comune per le seguenti motivazioni:

- pur mantenendo intatte le originarie destinazioni d'uso, le dimensioni e le caratteristiche di alcuni vani, risultano differenti rispetto a quelle indicate nelle planimetrie progettuali allegate al titolo abilitativo sopra citato (Allegato n. 10).

**A seguito di contatto con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di omissis si è appurato che le attuali difformità sono sanabili. Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA, titolo che comporta il pagamento dell'oblazione in misura fissa pari ad € 1.000,00 e il pagamento dei diritti di segreteria di € 50,00.**

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di C.I.L.A. IN SANATORIA all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di omissis.

**Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

**€ 600,00 (Euro seicento/00) (IVA ed altri oneri esclusi).**

Da tale importo sono esclusi: oblazione per C.I.L.A., e diritti di Segreteria.

**Tale possibilità è stata da me indagata in data 23/01/2019.**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

**omissis**

### Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa catastale – elaborati planimetrici subalterni

Data verifiche catastali 17/12/2018; 14/01/19; 25/02/19 (visure e planimetrie catastali)

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE</b>
--

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale.

### 4.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità** omissis

**Titolo di provenienza**

**ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Repertorio n. omissis – Raccolta n. omissis del 08/05/1970**  
omissis

Parte venditrice (part. 579 soppressa):

omissis

Parte venditrice (part. 1258 soppressa):

omissis

**ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Repertorio n. omissis – Raccolta n. omissis del 20/02/2009**  
omissis

Parte venditrice:

omissis

#### Condizioni limitanti

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

L'immobile in oggetto alla data della valutazione, non risulta occupato.

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

ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2002 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale omissis del 11/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 299 del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2009 (art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis omissis  
Pubblico Ufficiale omissis del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI omissis Repertorio omissis del 19/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2018 – Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 03/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in omissis

Nota disponibile in formato elettronico

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

A seguito di segnalazione da parte dell'**Ufficio Ragioneria e Tributi** del Comune di omissis, si rende noto che quest'ultimo risulta essere creditore nei confronti Sig. omissis, quale proprietario dell'immobile oggetto di perizia, per la somma complessiva di € 1,764,00 (millesettecentosessantaquattro/00) relativamente alle seguenti imposte: IMU, TASI, per un periodo compreso fra gli anni 2014 e 2018 (Allegato n. 12).

## 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

---

### 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, dal momento che, trattandosi di abitazioni poste ai piani primo e secondo di edificio dotato di n. 2 piani fuori terra (oltre a cantine seminterrate e sottotetto), non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

### 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

#### X Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 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

#### Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino n. 2/2018

- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, secondo semestre 2018.

### Il Listino dei valori degli immobili di omissis e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino n.2/2018 e all'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2018.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di omissis, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare.*

**Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis.**

Listino n. 2/2018

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

**Categoria: AGIBILE 1 / AGIBILE 2 per i Lotti nr. 1, nr. 3, nr. 4 (vetustà da 40 – 50 anni)  
DA RISTRUTTURARE per Lotto nr. 2 (vetustà oltre 80 anni).****Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari -  
interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: omissis

Comune: omissis

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

**Andamento del mercato immobiliare (quarto trimestre 2018 – Agenzia delle Entrate)**

Il mercato delle abitazioni continua ad espandersi. Lo confermano i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il quarto trimestre 2018 dove in tutta Italia sono state registrate 167.068 compravendite di abitazioni con una crescita del +9,3% rispetto allo stesso periodo del 2017. Questo è il quarto anno consecutivo di espansione del mercato immobiliare residenziale (15 trimestri consecutivi) come mostra la curva delle transazioni immobiliari tratta dal Rapporto dell'OMI. Il tasso tendenziale di crescita della compravendita di abitazioni, +9,3% rispetto allo stesso trimestre del 2017, è il più alto degli ultimi due anni ed è diffuso su tutto il territorio nazionale, con una crescita accentuata al Nord Est (+12,5%) e al Centro (+12,4%) e più contenuta al Sud (+4,3%). La dinamica positiva si conferma anche per i depositi pertinenziali, per lo più cantine e soffitte, con un volume di compravendite in crescita del 7%, e per i box e posti auto, +9,3%. Nel mercato delle abitazioni, tra le grandi città mostrano i risultati migliori Bologna (+20,9%) e Palermo (+18,5%) e continua il trend di crescita a Roma (+10,9%) e Milano (+9,5%). Il movimento espansivo coinvolge anche il mercato immobiliare non residenziale. Negli ultimi tre mesi del 2018 torna in campo positivo il settore terziario-commerciale (+5,8%) e la dinamica di crescita coinvolge tutto il paese, con tassi tendenziali di espansione che vanno dal 3% al Sud all'11,5% al Nord Est.



Il **più probabile valore locativo** dell'unità abitativa viene così valutato:

**mq 269,60 x €/mq per mese 0,7 = €/mese 188,72**

**€/mese 188,72**  
*(centottantottoeuro/72)*

Più probabile **Valore locativo**



il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

**mq 146,93 x €/mq per mese 0,34 = €/mese 50,00**

**€/mese 50,00**  
*(cinquanta/00)*

Più probabile **Valore locativo**



il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

**mq 71,12 x €/mq per mese 1,37 = €/mese 97,43**

**€/mese 97,43** (*novantasette/43*)

Più probabile **Valore locativo**



il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva oggetto della presente integrazione viene così valutato:

$$\text{mq } 56,17 \times \text{€}/\text{mq per mese } 1,95 = \text{€}/\text{mese } 109,53$$

**€/mese 109,53**  
*(centonove/53)*

Più probabile **Valore locativo**

**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: arch. Andrea Botti

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 614

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: 04 aprile 2019

**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Rilievo fotografico.
2. Atti di Provenienza.
3. Visura storica per immobile.
4. Confini catastali.
5. Rilievo geometrico.
6. Ispezione Ipotecaria.
7. Certificato di matrimonio.
8. Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza.
9. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione.
10. Documenti reperiti presso il comune di omissis - Ufficio Edilizia Privata.
11. Diffornità ai titoli abilitativi.
12. Comunicato ufficio tributi – Comune di omissis.
13. Accertamento esistenza Decreto di Vincolo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di omissis.
14. Visura Camerale storica – Camera di Commercio di omissis.
15. Catasti storici: Catasto Austriaco e Catasto Regno d'Italia.