

COPIA

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 194 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

### ANAGRAFICA

Creditore procedente:

**Sig.ra ARICI ELDA**

C.f. RCA LDE 52M61 H256A  
nata a Rezzato (BS) il 21/08/1952  
residente in via Montesuello, 16  
25080 Calvagese della Riviera (BS)

Rappresentato dall'Avvocato:

**Aw. Giuseppe BRACUTI**

C.f. BRC GPP 64B11 F839K  
del Foro di Brescia  
con Studio in via Romanino, 1 - 25122 Brescia (BS)  
Fax + 39 030 3753122  
PEC: giuseppe.bracuti@brescia.pecavocati.it

Debitore Esecutato:

**OMISSIS**

C.f. **OMISSIS**

nato a **OMISSIS**

proprietario per la quota di 1/1 (intera) di entrambi i LOTTI

residente in **OMISSIS**

**OMISSIS**

Custode Giudiziario incaricato:

**Notaio Dr.ssa MARIA CANZANO**

domiciliato ai fini della presente Esecuzione Immobiliare  
presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,  
in via Ugo La Malfa, 4 - 25124 Brescia  
mail custodie@anpebrescia.it

Esperto incaricato:

**C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA**

C.f. MST CLD 70P63 B157L

con Studio in via Conciliazione, 36 - 25080 Mazzano (BS)

Cell + 39 339 6998968

E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com

PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02



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

**DATE**

Nomina dell'esperto:	16/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	28/06/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	24/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/10/2023

**IDENTIFICAZIONE DEI 2 LOTTI****LOTTO 1:**

Descrizione sintetica: **VILLA SINGOLA** disposta su due piani collegati da scala interna

- piano terra: una lavanderia, una cantina, un bagno, un locale tecnico e un locale sgombero (adibito in parte a foresteria ed in parte ad autorimessa);
- piano primo: zona ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere ed un bagno finestrato;
- spazi esterni: portico in lato Sud, giardino e corte esclusivi.

Ubicazione: Comune di **SERLE (BS)**, via Tesio Sotto n°6 (accesso anche da via XXV Aprile n°22)

Identificativi catastali: Comune di **SERLE (BS)**, via Villa snc

catasto fabbricati > N.C.T. Fg. 13 Part. 77 Sub. 15	(cat. F/1 area urbana)
catasto fabbricati > N.C.T. Fg. 13 Part. 77 Sub. 16	(cat. F/1 area urbana)
catasto fabbricati > N.C.T. Fg. 13 Part. 77 Sub. 19	(cat. A/3)

Quota di proprietà: per 1/1 > **INTERA**

Diritto di proprietà: **OMISSIS**

Divisibilità dell'immobile: NO. Teoricamente il sub.19, su cui insiste il fabbricato, e le due aree urbane (F/1 = categoria transitoria priva di rendita) sono catastalmente indipendenti. Tuttavia, se i sub.15 e sub.16 (quest'ultimo già gravato da servitù di passaggio a favore del confinante sub.11 di altra Ditta) venissero valutati individualmente, a causa della loro natura e ubicazione avrebbero un minimo se non nullo interesse commerciale, subendo un inevitabile deprezzamento rispetto al valore che assumono come "corte fittizia" del sub.19. Pertanto, al fine di ottenere un miglior uso in caso di vendita del compendio, il CTU ha valutato i tre subalterni in un LOTTO UNICO.

LOTTO 1		
Più probabile <u>VALORE in LIBERO MERCATO</u> :	€. 263.000,00	diconsi euro duecentosessantatremila/00
Più probabile <u>VALORE di VENDITA FORZATA</u> <sup>(*)</sup> :	€. 235.000,00	diconsi euro duecentotrentacinquemila/00

**LOTTO 2:**

Descrizione sintetica: **TERRENO** di superficie 340 mq.  
classificato dal vigente P.G.T. in "Zona a verde privato" (art. 39 N.T.A.)

Ubicazione: Comune di **SERLE (BS)**, via **Tesio s.n.c.**

Identificativi catastali: catasto terreni > **Fg. 13 Part. 116** (qualità PRATO classe 3)

Quota di proprietà: per 1/1 > **INTERA**

Diritto di proprietà: **OMISSIS**

Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 2		
Più probabile <u>VALORE in LIBERO MERCATO</u> :	€. 18.500,00	diconsi euro diciottomilacinquecento/00
Più probabile <u>VALORE di VENDITA FORZATA</u> <sup>(*)</sup> :	€. 16.000,00	diconsi euro sedicimila/00

**(\*) Più probabile VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)**

*"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". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A. 1.5).*

**N.B. IL CTU PRECISA CHE I DUE LOTTI VERRANNO ESAMINATI SEPARATAMENTE E PERTANTO SI PROCEDERÀ ALLA REDAZIONE DI DUE RELAZIONI DISTINTE**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA (LOTTI 1 + 2)**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. **Claudia MISTRETTA**

Iscritto all'Ordine degli **ARCHITETTI della Provincia di Brescia** (iscr. n°1710)

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
- Di non avere alcun interesse verso il bene in questione
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Di aver ispezionato di persona la proprietà, sia esternamente che internamente
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

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



Data rapporto valutazione 24/08/2023

**BIBLIOGRAFIA**

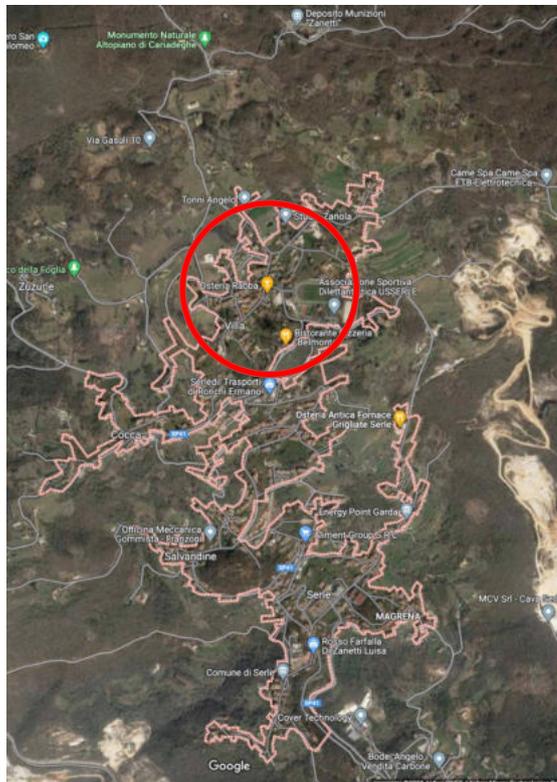
- *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
- *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
- *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*
- *Simonotti M. : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Simonotti M. : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Frediani P. : L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*
- *Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val. Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche*
- *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti*
- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Borsa Immobiliare di Brescia*

## Esecuzione Immobiliare n. 194 / 2023

## LOTTO 1 - VILLA SINGOLA

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:**

La proprietà in esame si trova nel Comune di SERLE, piccolo centro della Provincia Bresciana facente parte della Comunità Montana della Valle Sabbia, posto nel mezzo dell'Altopiano di Cariadeghe, un'area protetta caratterizzata dalla presenza di rilievi prealpini dai quali si può ammirare un panorama vastissimo che spazia dal Lago di Garda meridionale a mezza provincia. Tra le vette spicca il monte San Bartolomeo dalla particolare forma troncoconica e importante sito d'interesse archeologico. L'unità immobiliare identificata dal **"LOTTO 1"** è costituita da un fabbricato ad uso residenziale realizzato a partire dagli anni '70, successivamente modificato ed ultimato nel 1989 (Allegati 9-11). Trattasi di una **VILLA** unifamiliare sviluppata ai piani terra (parzialmente interrato) e primo, con portico e **CORTE ESCLUSIVA** con accesso pedonale e carraio su diramazione secondaria al civico n°6 di via Tesio Sotto, con annesse due aree urbane. La zona è discretamente servita poiché nelle vicinanze vi sono esercizi commerciali di quartiere, farmacia, ufficio postale, scuole, chiesa e oratorio, fermate del trasporto pubblico extraurbano e parcheggi. Nel contesto in cui la proprietà si colloca, le urbanizzazioni sono complete.

**MAPPA GEOGRAFICA**

in alto a destra:  
limite del tessuto edificato di SERLE (BS)  
- fonte "Google Maps 2023"

**MAPPA GEOGRAFICA**

a sinistra:  
Foto aerea della frazione VILLA, ingresso da via Tesio Sotto 6 - fonte "Google Maps 2023"

**LOTTO 1 > AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia (parziale)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(vedi pagina 11)
Conformità catastale (parziale)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(vedi pagina 13)
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

**LOTTO 1 > FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato con contratto di locazione	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 14)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 11)

**LOTTO 1 > LIMITAZIONI**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 17)
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 17)

**LOTTO 1 > RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Trascrizioni a FAVORE	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 14, 15)
Iscrizioni CONTRO	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 15)

**LOTTO 1: INDICE**

1.	LOTTO 1: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	3
2.	LOTTO 1: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	5
3.	LOTTO 1: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	10
3.1	LOTTO 1: LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	10
3.2	LOTTO 1: RISPONDENZA CATASTALE .....	12
3.3	LOTTO 1: VERIFICA DELLA TITOLARITA' .....	14
4.	LOTTO 1: FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	16
5.	LOTTO 1: FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	16
6.	LOTTO 1: FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI .....	16
7.	LOTTO 1: ANALISI ESTIMATIVA.....	17
8.	LOTTO 1: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....	18
9.	LOTTO 1: ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	20

## 1. LOTTO 1: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Localizzazione:** Provincia di **BRESCIA**, Comune di **SERLE**, Frazione **VILLA**, via **Tesio Sotto n°6**.

Il Comune di **SERLE** si estende su una superficie di 18,43 kmq per 3.077 abitanti (Istat 30/04/2023). Posto a 493 m s.l.m. dista circa 25 Km dal capoluogo di Provincia, in zona a sismicità media (Zona 2), confina con i Comuni di Botticino, Caino, Nave, Nuvolento, Nuvolera, Paitone e Vallio Terme.

- Zona**  Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica  
 Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale  Residenziale
- Destinazione urbanistica degli immobili**  Residenziale  Direzionale  
 Commerciale  Industriale  
 Turistico - ricettiva  Artigianale  
 Terziaria  Sportiva  
 Agricola
- Tipologia immobiliare**  Terreno  **Fabbricato** > stato di conservazione:  
 nuovo  ristrutturato  
 seminuovo  usato  rudere
- Tipologia edilizia dei fabbricati** l'immobile è:  indipendente  in condominio  
 fabbricato storico  fabbricato singolo  
 fabbricato in linea  fabbricato rurale  
 fabbricato a schiera  fabbricato bifamigliare  
 fabbricato tipico  fabbricato a corte
- Tipologia edilizia delle unità immobiliari**  appartamento  appartamento (attico)  
 appartamento (loft)  villa  
 villino  villetta a schiera  
 autorimessa  posto auto coperto  
 posto auto coperto  posto auto scoperto  
 cantina  altro
- Caratteristiche generali dell'immobile:** descrizione sintetica
- Tipologia costruttiva (\*):**  fondazioni continue sotto la muratura e con plinti isolati per i pilastri in cemento armato; struttura in elevazione e scala in c.a. più muratura portante; solai in laterocemento
- Altezza interpiano netta:**  piano terra (parzialmente interrato) H 260 cm  
 piano primo H280 cm
- Copertura (\*):**  tetto a padiglione con sbalzi di gronda in c.a. e falde inclinate, manto in tegole tipo "Wierer" e lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro e rosso (solo il lato Nord-Est)
- Murature perimetrali (\*):**  muratura perimetrale in getto di calcestruzzo (parte interrata) ed in laterizio (piano primo)
- Coibentazioni/Isolamenti (\*):**  assenti
- Infissi esterni:**  piano terra: porta pedonale su corte esterna a Nord, in ferro

- verniciato con serratura senza blindatura; portone carraio sezionale coibentato ed apertura elettrificata lato interno più ante a battente lato esterno; alcuni serramenti con affaccio su corte esterna sono in alluminio finitura effetto legno con apertura battente e vetrocamera mentre altri, più datati, sono in alluminio anodizzato e vetro stampato, entrambi i tipi con inferriata esterna; i serramenti con affaccio sulle bocche di lupo sono in ferro a battente e vetro singolo, sia stampato che liscio
- piani primo: in alluminio finitura effetto legno con apertura sia a battente che vasistas e vetrocamera, ante esterne a battente in legno; il portoncino di ingresso al piano primo è in legno con formellature sia cieche che in vetrocamera
- Infissi interni:
- piano terra: alcune porte lisce in tamburato finitura Tanganika, altre con fusto in legno e formellatura centrale in vetro stampato, una porta scorrevole cieca (parete in cartongesso)
- piani primo: tutte le porte hanno fusto in legno e due formellature cieche, tranne quella della cucina che è interamente formellata in vetro. Maniglie in ottone cromato lucido
- Pavimenti e rivestimenti:
- piano primo: piastrelle 33x33 cm color cotto posa diagonale nella zona giorno, dritta in cucina e parquet in rovere posato a spina di pesce (zona notte). Nel bagno il pavimento è in ceramica smaltata simil cotto 33x33 cm posata diagonale, il rivestimento fino ad H 210 cm è in piastrelle bianche 20x30 cm con motivo in rilievo
- piano terra: piastrelle in klinker 13x26 cm posate a correre
- Scale interne:
- pedata ed alzata in marmo Botticino, battiscopa tinteggiato
- Pavimentazioni esterne:
- pavimento perimetrale al piano primo in klinker antigelivo color ocra/marrone 13x26 cm posato diritto, senza battiscopa
- pavimento perimetrale al piano terra in grés antigelivo colore cotto 33x33 cm posato diagonale, con battiscopa coordinato;
- corte esclusiva in autobloccanti carrabili in cemento tipo "Senini" di colore grigio 20x40 cm posati a spina di pesce
- scalinate/rampe esterne: pedata in marmo Botticino finitura a spacco e alzata in cemento (una in lato Nord, che dal cancello pedonale su strada conduce all'ingresso al piano primo e una in lato Sud, che dal cancello pedonale conduce al portico al piano primo). Lo stesso tipo di lastre in Botticino è utilizzato come banchina soprastante sia il muro di recinzione che il parapetto posto in corrispondenza del salto tra i due livelli del giardino
- Impianto riscaldamento (\*): Impianto Termico autonomo alimentato da caldaia a basamento "SIME RX TP" a gas, ubicata nel locale tecnico a piano terra, radiatori in alluminio in ogni vano di entrambi i piani. Nel bagno del 1° piano è inoltre presente uno scaldacqua elettrico "Ariston"
- Impianto sanitario / gas / elettrico (\*): anni 1976/1977 con interventi puntuali più recenti
- Impianto di climatizzazione: nessun impianto
- Altri impianti: nessun impianto
- Allaccio fognatura (\*): anni 1976/1977 > allaccio nel collettore comunale esistente
- Fonti rinnovabili: nessun impianto
- Finiture esterne: intonaco stollato e pitturazione in materiale plastico di colore

- beige, privo di zoccolatura al piano primo
- Finiture interne:  piano terra: intonaco semi-civile e idropittura lavabile  
 piano primo: intonaco civile tinteggiato con idropittura lavabile
- n° totale di piani fuori terra: 2 (piano terra/parzialmente interrato + piano primo)
- Altro: nulla da evidenziare

(\*) = dati tecnici desunti dalle pratiche edilizie del 1976+1989 (Allegati 9, 10 e 11) e verificati in loco

- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente:  Privato  Società  
 Cooperativa  Ente
- Lato venditore:  Privato  Società  
 Cooperativa  Ente
- Dimensione**  Piccola (<50mq.)  Media (50/100mq.)  Grande (>100mq.)
- Forma di mercato**  Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)  
 Concorrenza monopolistica ristretta  Oligopolio  
 Monopolio  Monopolio bilaterale
- Filtering**  Assente  Up  Down
- Fase del mercato immobiliare**  Recupero  Espansione  
 Contrazione  Recessione
- Altro** nulla da segnalare

## 2. LOTTO 1: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

**DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (Allegati da 1 a 6)**

- Comune Censuario** SERLE (codice I631) - frazione VILLA
- Tipologia Catasto**  Terreni  Fabbricati  
 > Sezione Urbana N.C.T. > estratto mappa (Fig. 13 part. 77)  
 > Sezione Urbana N.C.T. > scheda catastale (indicate di seguito)

**LOTTO 1 (Allegati 2, 3 e 4)**

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	13	77	15	-	F/1	-	4 mq	-	-
NCT	13	77	16	-	F/1	-	90 mq	-	-
NCT	13	77	19	-	A/3	5	8 vani	Tot. 297 mq	€. 264,43

Cat. F/1 = "Area Urbana"

Cat. A/3 = "Abitazioni di tipo economico"

- LOTTO 1: Confini catastali in un solo corpo** (in senso orario Allegati 1 e 5)

VILLA UNIFAMILIARE piano primo + piano terra, corte esclusiva e AREA URBANA

di cui N.C.T. Fig.13 part.77 sub.19 + sub.15 + sub.16

Nord > affaccio esterno su diramazione interna al civico n°6 di via Tesio Sotto e part.324 di altra Ditta

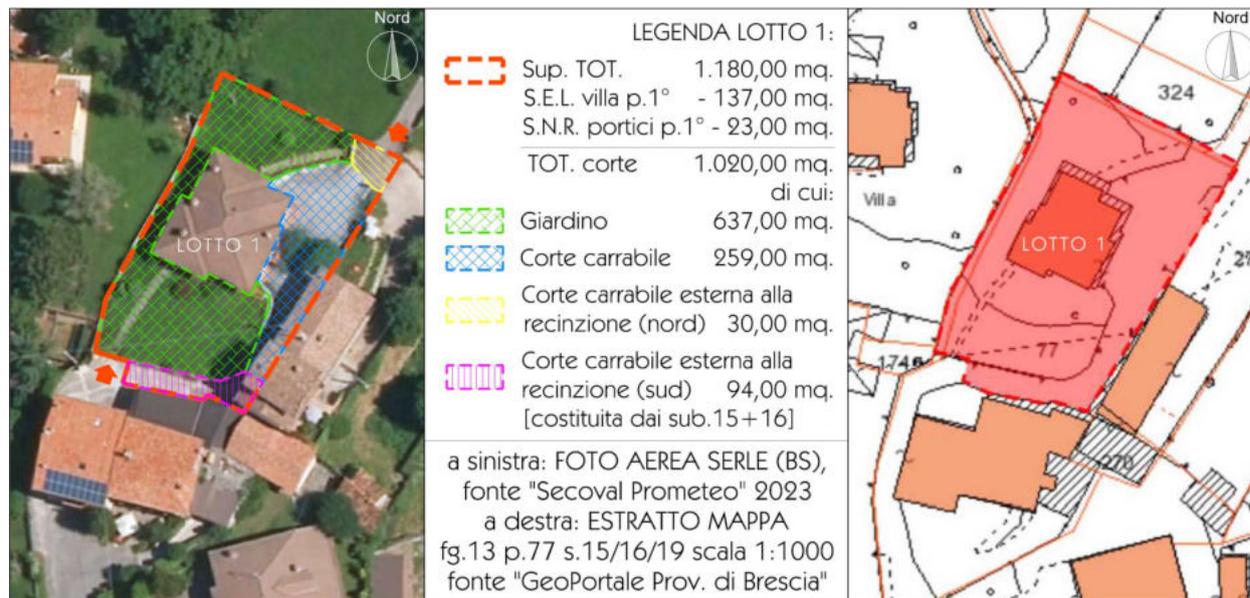
Est > confina con part.271 di proprietà di altra Ditta

Sud > confina con part.77 sub.11 (locale di deposito), sub.20 (autorimessa di altra Ditta), sub.22 (B.C.N.C. ai sub.20 e sub.21, corte) e sub.18 (B.C.N.C. ai sub.4-6-7-11-19-20-21, corte)

Ovest > confina con part.174, part.64 e part.257 di altra Ditta e roggia (R.I.M. Reticolo Idrico Minore)

**LOTTO 1: DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI**

L'unità immobiliare riferita al LOTTO 1, sita a Nord del Comune di SERLE frazione "VILLA" in via Tesio Sotto n°6 (foto 1), è costituita da una **VILLA UNIFAMILIARE** realizzata dalla seconda metà degli anni '70, in attuazione di Licenza Edilizia (Allegato 9) e successiva Sanatoria (Allegato 10). Completano l'unità l'ampia corte esclusiva e le due aree urbane adiacenti in lato Sud (foto aerea, fonte "Secoval Prometeo" 2023).



Il LOTTO 1 si estende su una superficie complessiva di 1.180,00 mq. circa, su cui insiste il fabbricato residenziale di Superficie Coperta 220,00 mq. circa. Gli spazi esterni sono composti da una corte esclusiva recintata, suddivisa in due porzioni di cui una a giardino digradante (di S.N.R. 637,00 mq. circa) ed una carrabile a quota stradale in lato Est (S.N.R. Superficie non Residenziale 259,00 mq. circa). Ulteriori 30 mq. circa di corte carrabile sono posti in prossimità del cancello carraio, esternamente alla recinzione a Nord del lotto (foto 3). Infine, esternamente alla recinzione in lato Sud si trova la corte carrabile di 94,00 mq. costituita dai sub.15 e sub.16 (foto 12 e 13). Due scale esterne in Botticino conducono al primo piano della villa dai due cancelli pedonali, il primo di accesso dalla diramazione interna di via Tesio Sotto n°6 a Nord (foto 7) e il secondo dalla corte comune con altre unità immobiliari poste a Sud (foto 11). Il cancello carraio a doppia anta battente, con motori a braccio della "CARDIN" per l'apertura automatizzata e sensori di movimento (foto 3 e 4) si trova in lato Nord. La villa, posta centralmente al lotto, si sviluppa su due piani collegati da scala interna. Il piano terra è dotato di doppio affaccio a Nord e ad Est sulla corte esclusiva carrabile (foto 5) risultando interrato a Sud e ad Ovest, mentre il piano primo è libero sui quattro lati.

L'accesso principale all'**APPARTAMENTO**, sviluppato interamente al **PIANO PRIMO** per una S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) di 137,44 mq. circa, è dalla corte esclusiva posto a Nord del fabbricato (foto 7 e 8). Dal portoncino di ingresso (foto 6 e 17) si entra mediante un disbrigo nell'ampio soggiorno (foto 20), mentre la cucina abitabile (foto 18) e la scala che conduce al piano inferiore (foto 29 e 30) si trovano sul lato destro dell'ingresso.

La **ZONA GIORNO** è composta da una sala di S.I.N. (Sup. Interna Netta = Sup. Utile) 40,00 mq. circa arredato con un divano sulla destra, in prossimità del camino (foto 20), mentre sulla sinistra si trova la porta di comunicazione con la zona notte ed una rientranza dove sono posizionate una grande credenza e la TV. Infine, la zona pranzo si trova in prossimità della portafinestra con affaccio diretto sul portico Sud di S.N.R. 20,50 mq. circa (foto 10). La cucina, di S.I.N. 14,00 mq. circa, è dotata sia di finestra che di portafinestra sul giardino esclusivo (foto 19). Il portico Nord di ingresso all'abitazione è di circa 2,50 mq.

La **ZONA NOTTE** si sviluppa dal disimpegno di S.I.N. 6,90 mq. circa (foto 21), ed è composta da tre camere, rispettivamente di S.I.N. 15,00 mq. circa quella con affaccio a Nord (foto 24), di S.I.N. 11,40 mq. circa quella con affaccio a Est (foto 25) e di S.I.N. 15,10 mq. circa quella padronale con portafinestra a Sud (foto 26 e 27). Il bagno finestrato, di S.I.N. 5,70 mq. circa, è dotato di un mobile lavabo con rubinetto monoforo tipo "Ideal Standard mod. Ceramix", sanitari con scarico a pavimento e cassetta esterna per il wc (foto 22), piatto doccia con soffione e box angolare con porte a soffietto in acrilico (foto 23), vasca smaltata con rubinetto, doccino e deviatore. Il pavimento del bagno è in ceramica smaltata imitazione cotto 33x33 cm posata diagonale mentre il rivestimento, fino ad H 210 cm, è in piastrelle bianche 20x30 cm con motivo in rilievo. Il pavimento della zona giorno è realizzato con piastrelle 33x33 cm di color cotto, posate in diagonale abbinato al battiscopa in legno (foto 17 e 20). La zona notte presenta un parquet in listelli di rovere, posati a spina di pesce e battiscopa coordinato (foto 21).

Le porte interne del primo piano sono tutte ad un battente con fusto in legno e due formellature cieche, tranne quella della cucina che è interamente formellata in vetro (foto 18). Tutte le maniglie sono in ottone cromato lucido (foto 25). Il portoncino di ingresso è a doppio battente in legno, con formellature sia cieche che in vetrocamera e serratura standard non blindata (foto 6 e 17). Le finestre con apertura sia a battente che a vasistas (foto 20) sono in alluminio con finitura effetto legno, vetro-camera e maniglie in ottone cromato. Le ante esterne a battente sono in legno a lamelle fisse (foto 10). Il vano scala che scende al piano terra è dotato da una fascia verticale in vetrocemento (foto 28 e 29).

Al **PIANO TERRA** si trovano un ampio locale sgombero (parzialmente adibito ad autorimessa), una zona separata adibita a foresteria (dove alloggia l'Esecutato) costituita da un piccolo soggiorno con angolo cottura più una camera singola, dotati di accessi esterni e finestre sulla corte esclusiva (foto 5). L'unità immobiliare è completata da una cantina, una lavanderia, un bagno e un locale tecnico tutti finestrati su bocche di lupo. Le finiture di tutto il piano terra sono disomogenee, sia per quanto riguarda gli impianti, le porte interne ed i serramenti esterni a testimonianza del fatto che si sono susseguiti nel tempo una serie di interventi finalizzati all'adattamento degli spazi in funzione delle mutate esigenze della proprietà.

L'ingresso alla "foresteria" avviene dalla corte esclusiva mediante portoncino vetrato direttamente nel soggiorno con angolo cottura di S.I.N. 19,20 mq. circa (foto 5 e 35). Una parete in cartongesso con porta scorrevole divide la zona giorno (foto 38) dalla camera singola di S.I.N. 13,20 mq. circa (foto 37).

Il CTU sottolinea che la zona adibita a foresteria non è indicata nei titoli autorizzativi.

Proseguendo si accede nella zona di servizio, ovvero l'ampio locale sgombero di S.I.N. 45,00 mq. circa occupato da tre autoveicoli (foto 32). L'ingresso carraio, posto in lato Nord, è dotato di portone sezionale coibentato ed apertura elettrificata nel lato interno (foto 33) più ante cieche a battente esterne (foto 5). Proseguendo da Nord a Ovest si trovano il locale tecnico con la caldaia a basamento "SIME RX TP" a gas (foto 42), la scala interna che conduce al primo piano (foto 30 e 31), una cantina (foto 40), una locale con camino di S.I.N. 11,70 mq. circa (foto 39) ed infine un bagno di servizio (foto 36) a Sud. Il bagno finestrato su bocca di lupo, di S.I.N. 6,40 mq. circa, è dotato di un mobile lavabo con rubinetto monoforo tipo "Ideal Standard mod. Ceramix", wc speciale per disabili con cassetta a muro (foto 41), bidet con scarico a pavimento e rubinetto monoforo, doccia a filo pavimento con soffione (foto 36) e attacco lavatrice. Il pavimento del bagno è lo stesso di tutto il piano terra in piastrelle in klinker 13x26 cm posate a correre mentre il rivestimento, fino ad H 195 cm circa, è in piastrelle decorate 15x15 cm.

Anche se lo stato di conservazione dell'**IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO** essendo ipogeo non è valutabile, nonostante l'Esecutato riferisca di aver effettuato riparazioni recenti, poiché l'Agibilità risale al 1989 (Allegato 11) si ipotizza che a breve possa necessitare di interventi che vadano oltre la semplice manutenzione ordinaria. Le stesse considerazioni valgono per l'**IMPIANTO ELETTRICO** dotato di quadro esterno, impianto citofonico (obsoleto), antenna TV, ma privo di impianto d'allarme. Frutti e placche sono

prevalentemente "Vimar" di vecchia foggia in alluminio anodizzato, più alcune al piano terra "mod. Plana" di colore bianco. Si ritiene che l'impianto elettrico di tutta la proprietà, poiché evidentemente modificato in più riprese sia internamente al fabbricato che esternamente, necessiti di una revisione generale finalizzata alla sua "messa a norma" secondo la legislazione vigente.

L'IMPIANTO di RISCALDAMENTO autonomo è alimentato mediante caldaia a basamento "SIME RX TP" a gas, ubicata nel locale tecnico a piano terra (foto 42). Dai dati dell'Impianto Termico "IP6IE69431758103" (fonte ARIA S.p.A. agg. 26/07/2023), si evince che la dichiarazione dell'ultimo controllo dei fumi è scaduta il 31/07/2021 e pertanto da rinnovare con urgenza (Allegato 17). La regolazione del riscaldamento, suddivisa in due zone, una per ogni piano, avviene mediante un cronotermostato analogico ubicato nell'ingresso al piano primo ed uno digitale posizionato nel vano soggiorno/cottura al piano terra. Il sistema di emissione è a radiatori in alluminio dotati di valvole tradizionali, ubicati in ogni stanza. Si segnala la presenza di una stufa a pellet dismessa, al momento collocata in un angolo del locale tecnico (foto 43), ma originariamente installata nel soggiorno al piano primo, dov'è visibile la canna fumaria a soffitto. La produzione di A.C.S. (Acqua Calda Sanitaria) è implementata da uno scaldacqua elettrico "Ariston" installato nel bagno del primo piano (foto 22). L'Esecutore non ha fornito l'A.P.E. dell'immobile.

L'altezza netta del piano primo è di 280 cm, mentre quella del piano terra è 260 cm.

LOTTO 1 > SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	APPARTAMENTO piano 1°	137,44 mq.	1,00	137,44 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	LOCALI ACCESSORI piano terra	137,44 mq.	0,50	68,72 mq.
	PORTICI piano 1° (lati Nord e Sud)	23,00 mq.	0,35	8,05 mq.
	PORTICO p. terra (lato Nord)	2,00 mq.	0,35	0,70 mq.
	CORTE ESCLUSIVA (fino a SLP villa)	275,00 mq.	0,10	27,50 mq.
	CORTE ESCLUSIVA (eccedenza)	745,00 mq.	0,05	37,25 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE</b>				279,66 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE</b>				<b>280,00 mq.</b>

**PERTINENZE** (sub.19 + "corte fittizia" di cui sub.15 e sub.16): Corte esclusiva di 1.020,00 mq. circa [Sup. Lotto 1.180,00 mq. - S.E.L. villa p.t. 137,00 mq. - S.N.R. portici p.t. 23,00 mq. = 1.020,00 mq.]

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza della proprietà oggetto di valutazione sono state verificate in loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 20/01/2005 (Allegato 6) che con l'ultimo progetto approvato (Allegato 10), tra le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza per quanto riguarda il primo piano, mentre al piano terra (parzialmente interrato) si segnalano alcune imprecisioni sia per la disposizione dei vani che per le destinazioni d'uso. L'unità in esame non è dotata di autorimesse, tuttavia l'ampia corte esclusiva carrabile funge da "posto auto scoperto" e può ospitare numerosi veicoli (foto 3 e 15). Di fatto si segnalano tre automobili ricoverate internamente al piano terra, nel grande vano indicato nei titoli autorizzativi come "locale sgombero", oltre ad un motoveicolo e due automobili parcheggiate nella corte esclusiva (foto 5) di cui una alloggiata in una tenda garage (foto 15). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 21/07/2023, il piano terra dell'immobile era occupato dall'Esecutore,

mentre il piano primo era libero, anche se completo di arredi e suppellettili.

Il CTU sottolinea che, per quanto si è potuto verificare nel corso del sopralluogo, non si evidenzia la necessità di urgenti opere di manutenzione straordinaria a carico della struttura dell'immobile. Tuttavia, a causa della diffusa presenza di infiltrazioni ai danni della gronda in c.a. (foto 7 e 10) si consigliano, anche alla luce dei recenti importanti eventi climatici avvenuti in zona, interventi di manutenzione ordinaria quali la pulizia dei canali di gronda e dei relativi pluviali, oltre alla verifica della guaina di impermeabilizzazione. Interventi probabilmente rimandati a causa del prolungarsi del parziale inutilizzo dell'immobile.

Si rileva inoltre la diversa fruizione di alcuni locali del piano terra rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate e dichiarate in sede concessoria e catastale.

La proprietà in esame è pervenuta all'Esecutato per successione legittima del padre, apertasi il 30/10/1974, e successivo Atto di "cessione di quote indivise ereditarie e divisione" del 25/11/1977 (Allegato 7).

- Consistenza:**
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo in loco         | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo    | <input checked="" type="checkbox"/> 21/07/2023 (esterno + interno)         |
- Criterio di misurazione:**
- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> S.I.L. Superficie Interna Lorda            |
| <input checked="" type="checkbox"/> S.I.N. Superficie Interna Netta |

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano  | da "T" a "+1" > piano terra (parzialmente interrato) e piano primo                                  |
| <input type="checkbox"/> Ascensore   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente                       |
| <input type="checkbox"/> Servizi igienici: vetustà 30/35 anni circa (+ interventi recenti) |   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> n° 1 al piano terra, finestrato su bocca di lupo (foto 36 e 41) |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> mobile lavabo con rubinetto monoforo                            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> wc speciale per disabili con cassetta a muro                    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> bidet con scarico a pavimento e rubinetto monoforo              |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> doccia a filo pavimento con soffione, ma senza box              |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> attacco lavatrice   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> n° 1 al piano primo, finestrato (foto 22 e 23)                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> mobile lavabo con rubinetto monoforo                            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> wc con scarico a pavimento e cassetta esterna                   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> bidet con scarico a pavimento e rubinetto monoforo              |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> piatto doccia con soffione e box in acrilico                    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> vasca smaltata con rubinetto, doccino e deviatore               |

#### Impianti in dotazione:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento         | <input type="checkbox"/> Assente            | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà 30/35 anni circa                        |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà _____ anni   |
| <input type="checkbox"/> Solare termico        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà _____ anni   |
| <input type="checkbox"/> Elettrico             | <input type="checkbox"/> Assente            | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà 30/35 anni circa (+ interventi recenti) |
| <input type="checkbox"/> Idraulico             | <input type="checkbox"/> Assente            | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà 30/35 anni circa (+ interventi recenti) |
| <input type="checkbox"/> Antifurto             | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà _____ anni   |
| <input type="checkbox"/> Pannelli fotovoltaici | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà _____ anni   |



Il CTU riscontra che tra lo stato di fatto rilevato in loco e i progetti autorizzati con le Pratiche Edilizie visionate c'è corrispondenza, tranne che per le seguenti difformità.

DIFORMITA' RISCONTRATE (vedi pag. 11/12 della doc. fotografica)		SANABILE	TIPO di PRATICA
A	Rispondenza parziale al piano terra: realizzazione di TRAMEZZE NON AUTORIZZATE	SI	S.C.I.A. in SANATORIA
B	INCONGRUENZE nell'USO di alcuni vani al piano terra: B.1 "locale sgombero" in parte adibito ad "autorimessa"	SI	S.C.I.A. in SANATORIA
	B.2 "locale sgombero" in parte adibito a foresteria "soggiorno con angolo cottura e camera" (H 260 cm.)	NO	devono rimanere locali di servizio
C	Rispondenza parziale al piano terra: realizzazione in lato Nord di una TETTOIA NON AUTORIZZATA (8,00 mq. circa)	SI	S.C.I.A. in SANATORIA

Dopo attenta valutazione della situazione concessoria del fabbricato è emerso che tutte le difformità, ad esclusione della "B.2" come vedremo in seguito, sono consentite per il fabbricato in esame. Le difformità di cui punti "A", "B.1" e "C" sono da considerarsi "abusi edilizi minori" pertanto sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 mediante una S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività, subordinata al versamento di una sanzione amministrativa minima di €. 516,00 più €. 30,00 di diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Per quanto riguarda il punto "B.2", ovvero la diversa fruizione di una parte del "locale sgombero" di fatto utilizzato come foresteria (soggiorno/cottura e camera singola), il CTU precisa che, poiché l'altezza del piano terra di 260 cm. è inferiore a quella minima consentita di 270 cm. per i locali adibiti ad abitazione (Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 art. 1), è necessario il ripristino ad uso "non residenziale" dei vani realizzati, ritenendo in tal modo risolta la difformità.

#### Situazione urbanistica:

- Strumento urbanistico  P.G.T. 2019 approvazione C.C. n°22 del 30/07/2019 (Allegato 12)
- Convenzione Urbanistica  Si  No
- Cessione diritti edificatori  Si  No

#### Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici  Si  No  
parte in zona "B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva" NTA art. 34.2 e parte in zona "Verde privato" NTA art. 39 (Allegato 13.b) verifica mediante: P.G.T. Tav. 3.a PdR Uso del suolo Nord scala 1:5.000 (Allegato 13.a)
- Vincoli ambientali  Si  No, verifica mediante Allegato 13.a
- Vincoli paesaggistici  Si  No, verifica mediante Allegato 13.a  
SENSIBILITA' PAESISTICA: parte in CLASSE 2 "BASSA" e parte in CLASSE 3 "MEDIA", verifica mediante: P.G.T. Tav. 4.b PdR Carta di sensibilità del paesaggio - scala 1:5.000
- Altro: nulla da segnalare

Poiché la superficie del LOTTO 1 ricadente in azzonamento "B2 Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva" (Allegato 13.a) è di 880,00 mq. circa, applicando l'indice di 0,25 mq/mq (NTA art. 34.2) si deduce che l'UTILIZZAZIONE FONDIARIA massima consentita è di 220,00 mq. L'attuale consistenza della villa, di S.C. 220,00 mq. circa, è pertanto la massima edificabile.

Nella rimanente superficie del LOTTO 1, di 300,00 mq. circa, in zona "Verde privato" (NTA art. 39) non è permessa la costruzione di nuovi edifici ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale.

Concludendo, sul LOTTO 1 non c'è margine di ulteriore edificabilità, oltre l'esistente.

## LOTTO 1: DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SERLE (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- ☑ la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** dell'immobile (**tutto il piano primo e parte del piano terra**) e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati
- ☑ la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** di parte del piano terra ai titoli abilitativi edilizi citati, per le difformità riscontrate in loco rispetto alla situazione autorizzata ("A", "B" e "C" indicati a pag. 10)

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

☑ **SI**, le difformità "A", "B.1" e "C" sono da considerarsi "**abusi edilizi minori**" e pertanto sanabili mediante **S.C.I.A. Segnalazione Certificata Inizio Attività**, subordinata al versamento di una **sanzione amministrativa minima di € 516,00** (D.P.R. 380/01 art. 37 comma 4) più **€ 30,00 di diritti di segreteria**, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica;

☑ **NO**, la difformità "B.2" non è sanabile poiché **l'altezza del piano terra di 260 cm. è inferiore a quella minima consentita di 270 cm. per i locali adibiti ad abitazione (D.M. Sanità 5 luglio 1975 art. 1)**. È necessario che i vani attualmente ad uso foresteria vengano ripristinati ad uso "non residenziale", ritenendo in tal modo risolta la difformità.

**Note:** L'immobile in esame risulta "ABITABILE" dal 07/11/1989 (**Allegato 11**)

### 3.2 LOTTO 1: RISPONDENZA CATASTALE

La proprietà è distinta dal **Nuovo Catasto Terreni N.C.T.** del Comune di Serle (BS) al **foglio 13, part. 77 sub. 19** (abitazione) e **sub. 15+16** (area urbana).

Dalle "Visure storiche" risulta ubicata in via Villa s.n.c. (di fatto in via Tesio Sotto n°6) e così censita:

#### LOTTO 1 (**Allegati 2, 3 e 4**)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	13	77	15	-	F/1	-	4 mq	-	-
NCT	13	77	16	-	F/1	-	90 mq	-	-
NCT	13	77	19	-	A/3	5	8 vani	Tot. 297 mq	€ 264,43

Cat. F/1 = "Area Urbana"

Cat. A/3 = "Abitazioni di tipo economico"

L'attuale consistenza dell'immobile di cui NCT fg.13 particella 77 sub. 19 è originata dalla soppressione dei precedenti immobili fg.13 particella 4105 sub. 19 per variazione prat. n°BS0020605 in atti dal 20/01/2005 per ATTRIBUZIONE CORTE ESCLUSIVA (n°4972.1/2005).

L'attuale consistenza degli immobili di cui NCT fg.13 particella 77 sub. 15+16 è originata dalla soppressione dei precedenti immobili fg.13 particella 4105 sub. 15+16 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE in atti dal 22/07/2015: variaz. n°BS0182998 (n°85023.1/2015), e variaz. n°BS0182999 (n°85024.1/2015).

**Documentazione visionata**

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate  
Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

**Elenco Documentazione visionata**, in data 04/07/2023

- Estratto mappa N.C.T. (Allegato 1)                       Visura storica per immobile (Allegati 2, 3 e 4)
- Elaborato planimetrico di subalternazione (Allegato 5)
- Elaborato planimetrico - Tipo mappale                       Elenco dei subalterni assegnati (Allegati 5)
- Elenco immobili     Scheda Catastale (Allegato 6)
- Tipo frazionamento     Altro

Dal confronto tra quanto indicato nella Scheda Catastale dell'immobile (Allegato 6) e lo stato dei luoghi, il CTU ha rilevato alcune difformità, come già riportato nel "capitolo 3.1" oltre ad un'imprecisione grafica, che necessitano di approfondimenti anche dal punto di vista catastale.

DIFORMITA' RISCONTRATE (vedi Allegato 6)		TIPO di PRATICA
A	Rispondenza parziale al piano terra: realizzazione di TRAMEZZE NON DICHIARATE	DOCFA sub.19
B	INCONGRUENZE nell'USO di alcuni vani al piano terra: B.1 "locale sgombero (A/3)" in parte adibito ad "autorimessa (C/6)"	DOCFA nuovo sub.
	B.2 "locale sgombero" in parte adibito a foresteria "soggiorno/cottura e camera" (H 260 cm.), da ripristinare come da scheda attuale	/
C	Rispondenza parziale al piano terra: realizzazione in lato Nord di una TETTOIA NON DICHIARATA (8,00 mq. circa)	DOCFA sub.19
D	Errata rappresentazione grafica al piano primo: nella scheda catastale è indicata una portafinestra non presente in loco, da rettificare	DOCFA sub.19

Per le difformità "A" e "C" è necessario l'aggiornamento della Scheda Catastale dell'abitazione sub. 19 (Allegato 6) al costo di un'unica pratica DOCFA "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" pari ad €. 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigere la pratica.

La difformità "B.1" necessita di un nuovo subalterno in categoria C/6 da assegnare al vano attualmente ad uso autorimessa, mediante una seconda pratica DOCFA "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" al costo di ulteriori €. 50,00.

Trattandosi di opere verosimilmente realizzate da più di cinque anni, non sono soggette a sanzione.

La difformità "B.2" si considera risolta mediante il ripristino ad uso "non residenziale" dei vani attualmente ad uso foresteria.

La difformità "D" si riferisce all'errato inserimento nella Scheda Catastale di una portafinestra nella cucina, lato ingresso. Poiché la situazione concessoria conferma lo stato dei luoghi, si ritiene che questo refuso possa essere rettificato contestualmente alla pratica DOCFA del sub. 19, senza costi aggiuntivi.



**Condizioni limitanti:**

- Servitù:  Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù
- da titolo: **ATTO di COMPRAVENDITA (Allegato 8)**
- Notaio: Dott. Giovanni PEDRAZZI
- Data atto: 09/03/2005 Rep. n° 110.627 Racc. n° 18.365
- Estremi Trascrizione: Brescia 15/03/2005 n° 13.519 RG / 8.093 RP
- Note: TRASCRIZIONE CONTRO - conferma **diritto di passaggio e manovra sulla part.77/16** (ex part. 4105/16) **a favore della proprietà confinante part.77/11** (ex. part.4105/11).
- apparenti: la porzione di corte esclusiva esterna alla recinzione in lato Nord (30,00 mq. circa) è gravata da **servitù di passaggio a favore della part. 271** comunicante in lato Est (vedi pag. 6)

Vincoli  No  Sì (se Sì quali \_\_\_\_\_)

Oneri  No  Sì > Credito a favore del Comune di Serle (BS)

**Il credito a favore del Comune di Serle (BS), Ufficio Tributi per il saldo TARI dell'anno 2022 è di €. 47,00 (euro quarantasette/00) - (Allegato 16)**

Pesì  No  Sì (se Sì quali \_\_\_\_\_)

Gravami desunti:  **Certificato Notarile** Notaio Antonella REBUFFONI del 19/05/2023  
 **Ispezione Ipotecaria** del 27/07/2023 (Allegato 15)

**1. VERBALE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE TRA I CONIUGI del 23/06/2003**

trascritto a Brescia in data **29/09/2003** ai n.ri **46.717 RG / 28.376 RP**

DIRITTO di ABITAZIONE gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (nella loro precedente identificazione catastale Fg.13 part.4105 sub.19);

**2. VERBALE DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE CON ASSEGNAZIONE BENI IN GODIMENTO PERSONALE**

trascritto a Brescia in data **24/04/2008** ai n.ri **19.115 RG / 11.698 RP**

gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1) (nella loro precedente identificazione catastale Fg.13 part.4105 sub.19);

**3. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO**

iscritta a Brescia in data 24/11/2015 ai n.ri **40.570 RG / 7.152 RP**

notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 3.512/2006 del 05/07/2006

gravante sugli immobili in Serle (BS) censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1);

**4. DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI**

trascritta a Brescia in data 22/12/2015 ai n.ri **45.289 RG / 29.136 RP**

notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 51/2015 del 07/12/2015

gravante sugli immobili in Serle (BS) censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.15, 16 e 19 (LOTTO 1);

**5. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CESSAZIONE EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO**

iscritta a Brescia in data 14/11/2017 ai n.ri **50.197 RG / 8.124 RP**

notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 9.267/2017 del 25/07/2017

gravante sugli immobili in Serle (BS) censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.15, 16 e 19 (LOTTO 1)

nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2);

**6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO - SENTENZA PER DIVISIONE GIUDIZIALE**

trascritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **29.260 RG / 19.719 RP**

notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 1.037/2020 del 18/05/2020

gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1);

**7. IPOTECA LEGALE derivante da SENTENZA PER DIVISIONE**

iscritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **29.261 RG / 5.594 RP**  
notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 1.037/2020 del 18/05/2020  
gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1);

**8. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

trascritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **29.262 RG / 5.595 RP**  
notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 708/2022 del 08/06/2022  
gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1)  
nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2);

**9. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **18.231 RG / 12.583 RP**  
notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 3.059/2023 del 24/04/2023  
gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1)  
nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2).

 **Stato del possesso del bene alla data della valutazione (LOTTO 1):**

Libero       Occupato

Il giorno del sopralluogo avvenuto il 21/07/2023, l'Esecutato era presente presso l'immobile, dove risiede abitualmente occupando i locali al piano terra. L'assenza di contratti di locazione è stata confermata anche dall'Agenzia Entrate di Brescia a mezzo PEC del 14/07/2023 (**Allegato 14**).

**4. LOTTO 1: FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE****FORMALITA' CONDOMINIALI**

Il fabbricato in esame è una villa singola indipendente, pertanto non fa parte di un condominio.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia risulta che l'immobile non è oggetto di contratti di locazione (**Allegato 14**).

**5. LOTTO 1: FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita ed in particolare dall'**Ispezione Ipotecaria (Allegato 15)** del 27/07/2023 e dalla PEC dell'**Ufficio Tributi del Comune di Serle (Allegato 16)** del 03/07/2023 emerge che, sul **LOTTO 1** oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Giudiziale** trascritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri 29.262 RG / 5.595 RP;
  - Pignoramento Immobiliare** trascritto a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri 18.231 RG / 12.583 RP;
  - Credito a favore del Comune di Serle** (BS), Ufficio Tributi per TARI 2022, di complessivi **€ 47,00**.
- Tutte le voci di cui sopra sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.

**6. LOTTO 1: FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal CTU, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **16/06/2023** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°462/2002, veniva nominato CTU per procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

- In data **28/06/2023**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.
  - In data **30/06/2023** a mezzo di PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC dall'UT Brescia in data 14/07/2023 (**Allegato 14**).
  - In data **03/07/2023** a mezzo di mail all'Ufficio Tributi del Comune di Serle richiedeva copia degli insoluti relativi all'IMU, TASI e TARI ottenendone copia (**Allegato 16**).
  - In data **04/07/2023** con accesso telematico a "SISTER" otteneva tutta la documentazione catastale (**Allegati da 1 a 6**). Lo stesso giorno a mezzo di mail all'Archivio Notarile di Brescia richiedeva ed otteneva copia degli atti relativi all'immobile pignorato (**Allegati 7 e 8**).
  - In data **05/07/2023** a mezzo di PEC all'ufficio Tecnico del Comune di Serle richiedeva formale Accesso agli Atti e richiesta di CDU ottenendone copia (**Allegato 12**).
  - In data **07/07/2023** si recava presso l'Archivio Notarile di Brescia per visionare gli allegati non riproducibili dell'Atto Not. G. De Rossi, ottenendone estratto fotografico (**Allegato 7**).
  - In data **19/07/2023** mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file delle tavole del PGT di Serle e delle relative NTA (**Allegato 13**).
  - In data **21/07/2023** svolgeva insieme al custode giudiziario un sopralluogo interno dell'immobile in esame (LOTTO 1) effettuando un rilievo di massima per il calcolo della superficie commerciale e un dettagliato rilievo fotografico sia esterno che interno.
  - In data **26/07/2023** con accesso telematico ad "ARIA S.P.A." otteneva i dati relativi all'impianto termico dell'appartamento (**Allegato 17**).
  - In data **27/07/2023** con accesso telematico a "SISTER" otteneva Ispezione Ipotecaria (**Allegato 15**).
  - In data **03/08/2023** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle per visionare le pratiche edilizie reperite in archivio ottenendone estratti fotografici (**Allegati 9, 10, 11**).
- Nel periodo compreso tra il **29/07/2023** e il **10/08/2023** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato del "LOTTO 1" in esame. Successivamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

## 7. LOTTO 1: ANALISI ESTIMATIVA

### CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti similari posti in vendita nelle vicinanze di quello in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione del bene analizzata in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della sua ubicazione.

**RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALI ASSUNTE PER LA VALUTAZIONE** (vedi tabella a pag. 8):

<b>LOTTO 1 &gt; TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE</b>	<b>280,00 mq.</b>
--	-------------------

### Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione. La presente valutazione è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'Esecuzione Immobiliare n°194/2023.

### Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal CTU presso gli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità.



Quotazione media indicativa in Zona "B1" per ogni tipologia immobiliare:

- "ABITAZIONI di TIPO CIVILE" ubicate in Serle zona Villa (2° semestre 2022)  
Stato conservativo NORMALE (1) min. €/mq. 920,00 > max. €/mq. 1.200,00
- ad uso RESIDENZIALE ubicato in Serle (listino anno 2023)  
AGIBILE 1 = vetustà da 30 a 40 anni (2). min. €/mq. 650,00 > max. €/mq. 975,00

### CALCOLO del VALORE di stima dell'unità immobiliare (LOTTO 1):

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione. Esaminata la proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Per confermare le valutazioni effettuate e per definire in termini economici la proprietà in esame si sono assunti i parametri, le modalità e le consuetudini di vendita del luogo.

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, della presenza dell'ampia corte esclusiva, degli oneri gravanti sul bene, della rispondenza parziale tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale per le minime difformità riscontrate, è possibile attribuire al LOTTO 1, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta	280,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	940,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	280,00 mq. x 940,00 €/mq.	
TOTALE VALORE di libero mercato calcolato		€. 263.200,00
<b>LOTTO 1: VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO</b>		<b>€. 263.000,00</b>

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il LOTTO 1 identificato al Catasto Fabbricati (Allegati 2, 3 e 4):

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	13	77	15	-	F/1	-	4 mq	-	-
NCT	13	77	16	-	F/1	-	90 mq	-	-
NCT	13	77	19	-	A/3	5	8 vani	Tot. 297 mq	€. 264,43

Cat. F/1 = "Area Urbana"

Cat. A/3 = "Abitazioni di tipo economico"

Il più probabile VALORE di REALIZZO del "LOTTO 1" (quota di possesso 1/1)  
in condizioni di VENDITA FORZATA da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in  
**€. 235.000,00** dicansi Euro duecentotrentacinquemila/00

**9. LOTTO 1: ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Allegato 1	<b>LOTTI 1+2: Estratto mappa</b> N.C.T. Serle (BS) fg.13 part.77 + part.116 (scala 1:1000)
Allegato 2	<b>Visura storica per immobile</b> agg. al 04/07/2023 - N.C.T. fg.13 part.77 sub.19
Allegato 3	<b>Visura storica per immobile</b> agg. al 04/07/2023 - N.C.T. fg.13 part.77 sub.15
Allegato 4	<b>Visura storica per immobile</b> agg. al 04/07/2023 - N.C.T. fg.13 part.77 sub.16
Allegato 5	<b>Elaborato Planimetrico</b> del 18/03/2016 - N.C.T. fg.13 part.77 dimostrazione grafica dei subalterni Accertamento della proprietà Immobiliare Urbana <b>Elenco dei subalterni assegnati</b>
Allegato 6	<b>Scheda Catastale</b> N.C.T. fg.13 part.77 sub.19 del 20/01/2005 (sc.1:200) – cat. A/3
Allegato 7	<b>ATTO di CESSIONE di QUOTA e DIVISIONE</b> del 25/11/1977 n°8.307/3.552 di repertorio del Notaio Dr. G. DE ROSSI trascritto a Brescia il 12/12/1977 ai n°21.942 RG / 17.213 RP
Allegato 8	<b>ATTO di COMPRAVENDITA</b> (conferma del diritto di passaggio e manovra a carico del mappale 4105/16 attuale mapp. 77 sub. 16) del 09/03/2005 n°110.627/18.365 di repertorio del Notaio Dr. G. PEDRAZZI trascritto a Brescia il 15/03/2005 ai n°13.519 RG / 8.093 RP
Allegato 9	9.a - <b>Licenza di Costruzione</b> R.C. n°55 Prot. 2624 rilasciata in data 03/11/1976 per nuova costruzione di fabbricato ad uso rurale 9.b - Tav. unica: piante p. interrato e terra, prospetti Est e Sud, sezione A/B (fotografia non in scala)
Allegato 10	10.a - <b>Concessione in Sanatoria</b> n°178 prot. 1915/86 rilasciata in data 22/08/1989 per cambio di destinazione d'uso (da rurale a residenziale) ed ampliamento di fabbricato artigianale 10.b - Tav. unica: piante piani seminterrato e terra (fotografia non in scala)
Allegato 11	<b>Certificato di Abitabilità</b> n°178 rilasciato in data 7/11/1989
Allegato 12	<b>LOTTI 1+2: C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica</b> del 14/07/2023
Allegato 13	<b>LOTTI 1+2: Estratto P.G.T. del Comune di Serle</b> , Vigente dal 23/07/2020 13.a [pag.1>2] - <b>Piano delle Regole Tav. 3.a Nord</b> - Uso del suolo (scala 1:5000) 13.b [pag.1>4] - <b>N.T.A.</b> parte in zona <b>"B2 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensivo"</b> (art. 34.2) e parte in zona a <b>"Verde privato"</b> (art. 39)
Allegato 14	<b>LOTTI 1+2: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate U.T. Brescia:</b> nessun contratto registrato al 14/07/2023
Allegato 15	<b>LOTTI 1+2: Ispezione Ipotecaria</b> per soggetto del 27/07/2023 - C.F. <b>OMISSIS</b>
Allegato 16	<b>LOTTI 1+2: Riepilogo crediti TARI</b> a favore dell' <b>Ufficio Tributi Comune di SERLE</b> al 03/07/2023
Allegato 17	Informazioni <b>Impianto Termico</b> "IP6IE69431758103" (fonte ARIA S.p.A.) agg. 26/07/2023
<b>Documentazione fotografica</b> , con indicate le minime difformità riscontrate in loco (12 pagine)	

Esecuzione Immobiliare n. 194 / 2023

**LOTTO 2 - TERRENO**

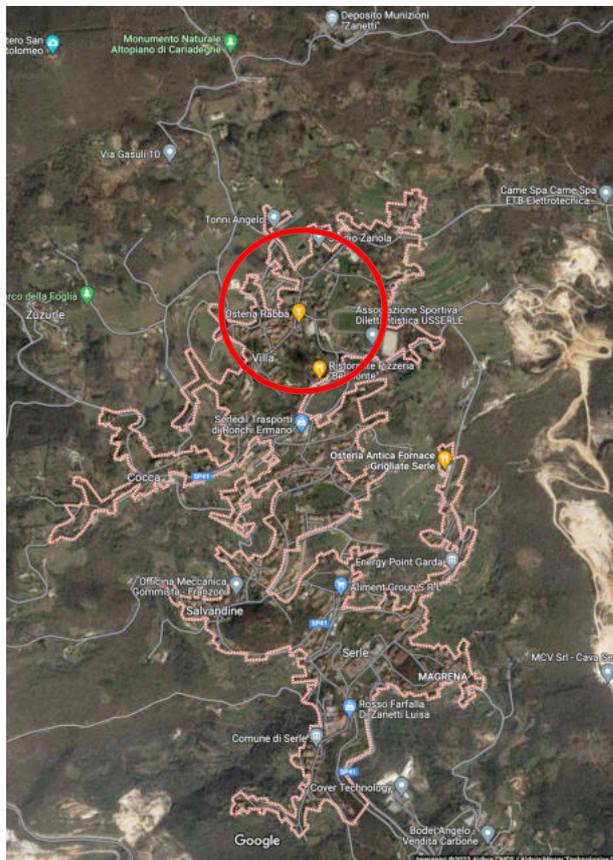
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

La proprietà in esame si trova nel Comune di SERLE, piccolo centro della Provincia Bresciana facente parte della Comunità Montana della Valle Sabbia, posto nel mezzo dell'Altopiano di Cariatoghe, un'area protetta caratterizzata dalla presenza di rilievi prealpini dai quali si può ammirare un panorama vastissimo che spazia dal Lago di Garda meridionale a mezza provincia. Tra le vette spicca il monte San Bartolomeo dalla particolare forma troncoconica e importante sito d'interesse archeologico.

L'unità immobiliare identificata dal "LOTTO 2" è costituita da un **TERRENO** a prato di 340,00 mq. accessibile da via Tesio Sotto s.n.c.

Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca le urbanizzazioni sono complete.

**MAPPA GEOGRAFICA** a destra: limite del tessuto edificato di SERLE (BS) - fonte "Google Maps 2023"



in basso: confronto tra la foto aerea della frazione VILLA, via Tesio Sotto s.n.c. e l'estratto mappa

	<p>LEGENDA LOTTO 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Superficie a prato 292,00 mq.</li> <li> Superficie a parcheggio 48,00 mq.</li> <li> Superficie totale 340,00 mq.</li> </ul>		
	<p>a sinistra: FOTO AEREA SERLE (BS) fonte "Secoval Prometeo" 2023</p> <p>a destra: ESTRATTO MAPPA fg.13 p.116 scala 1:1000 fonte "GeoPortale Prov. di Brescia"</p>		

**LOTTO 2 > AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

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

**LOTTO 2 > FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato con contratto di locazione	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 7)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 5)

**LOTTO 2 > LIMITAZIONI**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 9)
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 9)

**LOTTO 2 > RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Trascrizioni a FAVORE	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 7)
Iscrizioni CONTRO	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No (vedi pagina 7)

**LOTTO 2: INDICE**

1.	LOTTO 2: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	3
2.	LOTTO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	3
3.	LOTTO 2: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	5
3.1	LOTTO 2: LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	5
3.2	LOTTO 2: RISPONDENZA CATASTALE.....	6
3.3	LOTTO 2: VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....	7
4.	LOTTO 2: FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
5.	LOTTO 2: FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE...8	
6.	LOTTO 2: FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	8
7.	LOTTO 2: ANALISI ESTIMATIVA.....	9
8.	LOTTO 2: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	10
9.	LOTTO 2: ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	11

## 1. LOTTO 2: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Localizzazione:** Provincia di **BRESCIA**, Comune di **SERLE**, Frazione **VILLA**, via **Tesio Sotto s.n.c.**

Il Comune di **SERLE** si estende su una superficie di 18,43 kmq per 3.077 abitanti (Istat 30/04/2023). Posto a 493 m s.l.m. dista circa 25 Km dal capoluogo di Provincia, in zona a sismicità media (Zona 2), confina con i Comuni di Botticino, Caino, Nave, Nuvolento, Nuvolera, Paitone e Vallio Terme.

- Zona**  Urbana  Centrale  Semicentrale  Periferica  
 Extra urbana  Agricola  Industriale  Artigianale  Residenziale
- Destinazione urbanistica degli immobili**  Residenziale  Direzionale  
 Commerciale  Industriale  
 Turistico - ricettiva  Artigianale  
 Terziaria  Sportiva  
 Agricola
- Tipologia immobiliare**  Terreno  Fabbricato
- Caratteristiche generali dell'immobile:** TERRENO con accesso diretto da strada pubblica
- Caratteri domanda e offerta**  Lato acquirente:  Privato  Società  
 Cooperativa  Ente  
 Lato venditore:  Privato  Società  
 Cooperativa  Ente
- Dimensione**  Piccola (<50mq.)  Media (50/100mq.)  Grande (>100mq.)
- Forma di mercato**  Concorrenza monopolistica  
 Concorrenza monopolistica ristretta  
 Oligopolio  
 Monopolio  
 Monopolio bilaterale
- Filtering**  Assente  Up  Down
- Fase del mercato immobiliare**  Recupero  Espansione  
 Contrazione  Recessione
- Altro** nulla da segnalare

## 2. LOTTO 2: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

**DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (Allegati 1 e 18)**

- Comune Censuario** **SERLE** (codice I631) - frazione **VILLA**
- Tipologia Catasto**  Terreni  Fabbricati  
 > Sezione Urbana N.C.T. > estratto mappa (Fig. 13 part. 116)

**LOTTO 2 (Allegato 18)**

Catasto	foglio	part.	sub	partita	qualità classe	superficie			deduz	reddito	
						ha	are	ca		dominicale	agrario
Terreni	13	116	-	842	PRATO 3	-	3	40	-	€. 1,23	€. 1,14

**□ Confini catastali** (in senso orario)

Nord &gt; via Tesio Sotto (strada comunale)

Est &gt; part. 65 di proprietà di altra Ditta ("AMBITO di AMPLIAMENTO 5" di P.G.T. - Allegato 20)

Sud &gt; part. 271 di proprietà di altra Ditta

Ovest &gt; part. 62 di proprietà di altra Ditta

**LOTTO 2: DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI**

L'unità immobiliare identificata dal LOTTO 2, sita a Nord del Comune di SERLE frazione "VILLA" in via Tesio Sotto s.n.c., è costituita da un **TERRENO** rettangolare di 340 mq. Di forma allungata è nettamente suddiviso in due parti, la più ampia interamente recintata di 292,00 mq. circa è a prato con alcune piante autoctone (foto 1), mentre i rimanenti 48,00 mq. circa a pietrisco sono utilizzati come parcheggio ad uso anche del LOTTO 1, ubicato nelle immediate vicinanze (foto 10 e 12).

La recinzione su strada è costituita da un muro in c.a. sormontato da rete metallica plastificata. I due lati su via Tesio Sotto a Nord e sulla sua diramazione interna, che costeggia tutto il lato più lungo a Ovest, risultano ribassati rispetto alla quota stradale di circa un metro nel punto più basso (foto 3), per poi raccordarsi a quota stradale in lato Sud. L'accesso alla parte recintata avviene mediante un cancelletto pedonale (foto 6 e 7) dalla diramazione interna (foto 5). La porzione ad uso parcheggio è priva di recinzione per il tratto su strada a Ovest. I restanti lati Est e Sud confinano con altri terreni posti alla stessa quota (foto 11 e 12).

Il CTU segnala la presenza di alcune lastre onduline in fibrocemento contenente amianto (foto 8 e 10), accatastate nell'area Sud del terreno in esame. Si tratta di una minima quantità di materiale (inferiore ai 10 mq. circa) probabilmente in attesa di smaltimento, evidentemente procrastinato.

Per la natura della destinazione d'uso definita dal P.G.T. come riportato nel capitolo successivo, il terreno in esame è in zona a "Verde Privato" (Allegati 12 e 13) e non ad uso agricolo. Pur non essendo edificabile come residenziale, viene considerato come pertinenza "virtuale" della stessa e quindi computabile come "corte esclusiva" al 5% ovvero come quota eccedente l'ipotetica S.L.P. edificata sul lotto.

<b>LOTTO 2 &gt; SUPERFICIE del TERRENO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INDICE MERCANTILE</b>	<b>PRODOTTO</b>
<b>SUPERFICIE TERRENO = VERDE PRIVATO</b> (equiparabile ad una <b>CORTE ESCLUSIVA</b> residenziale)	340,00 mq.	0,05	17,00 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE</b>			17,00 mq.
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE</b>			17,00 mq.

Il LOTTO 2 in esame è stato acquistato dall'Esecutato con **ATTO di COMPRAVENDITA** del 26/11/1992 a firma del **Notaio Giulio Antonio AVEROLDI** (Allegato 19).

**Consistenza:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo in loco                    | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno (rilievo interno)                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input type="checkbox"/> Solo esterno <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data dei sopralluoghi   | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                    |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> 21/07/2023 (esterno)                     |

**Criterio di misurazione:**

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> S.I.L. Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> S.I.N. Superficie Interna Netta            |

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- |                                       |                  |   |                                   |
|---------------------------------------|------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | Atmosferico      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
|                                       | Acustico         | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
|                                       | Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
|                                       | Ambientale       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
- Altro:** nulla di rilevante

**3. LOTTO 2: AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE****3.1 LOTTO 2: LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale (non pertinente)

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967       Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967  
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942  
 Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati (non necessario, poiché non vi sono pratica edilizie a carico del LOTTO 2)

- Licenza o Concessione Edilizia       Convenzione Urbanistica       Permesso di Costruire  
 Denuncia di Inizio Attività       Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Pratiche in Sanatoria       Condono Edilizio       Certificato di Agibilità       Altro

Data della richiesta di C.D.U. mediante PEC: 05/07/2023 (Allegato 12)

Data della verifica urbanistica  
(<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>): 19/07/2023 (Allegato 13)Dal C.D.U. si evince che il **TERRENO** in esame (area 340,00 mq) è così classificato nel vigente P.G.T.:

- 
- 100% - ZONA A VERDE PRIVATO - ART. 39 (Allegato 13.b)**

*Sono zone del territorio comunale con pregiate caratteristiche di tipo ambientale e geologico, intercluse tra tessuti edificati. In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale. Per le costruzioni esistenti, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. È consentito un aumento, pari al massimo al 10% della SLP esistente, una tantum, esclusivamente per l'installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.*

*In questa zona non sono consentiti;**a) l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (diametro maggiore a cm. 20 misurato a mt. 1,00 da terra) esistenti;**b) l'occupazione del suolo e del sottosuolo delle aree inedificate con qualsiasi nuova costruzione;**c) la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale impermeabile delle superfici a terra vegetale e piantumate.***Situazione urbanistica:**

- Strumento urbanistico       **P.G.T. 2019** approvazione C.C. n°22 del 30/07/2019 (Allegato 12)  
 Convenzione Urbanistica       Si       No  
 Cessione diritti edificatori       Si       No

**Limitazioni urbanistiche:**

- Vincoli urbanistici       Si       No  
in zona **"Verde privato"** NTA art. 39 (Allegato 13.b) verifica mediante:  
P.G.T. Tav. 3.a PdR *Uso del suolo Nord* scala 1:5.000 (Allegato 13.a)  
 Vincoli ambientali       Si       No, verifica mediante Allegato 13.a  
 Vincoli paesaggistici       Si       No, verifica mediante Allegato 13.a  
**SENSIBILITA' PAESISTICA:** parte in **CLASSE 2 "BASSA"**  
e parte in **CLASSE 3 "MEDIA"**, verifica mediante:  
P.G.T. Tav. 4.b PdR *Carta di sensibilità del paesaggio* - scala 1:5.000

- Altro: Il LOTTO 2 confina in aderenza ad Est con l'AMBITO di COMPLETAMENTO 5 (NCT fg.13 part.65 - Allegato 20), pertanto potrebbe essere coinvolto dall'investimento immobiliare di prossima attuazione.

**LOTTO 2: DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SERLE (BS), con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**  
 la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica**

**Note:** nulla da segnalare

**3.2 LOTTO 2: RISPONDENZA CATASTALE**

La proprietà è distinta dal **Nuovo Catasto Terreni N.C.T.** Comune di Serle (BS) al **fg.13, part. 116**.  
 Dalla "Visura storica" risulta così censita:

**LOTTO 2 (Allegato 18)**

Catasto	foglio	part.	sub	partita	qualità classe	superficie			deduz	reddito	
						ha	are	ca		dominicale	agrario
Terreni	13	116	-	842	PRATO 3	-	3	40	-	€. 1,23	€. 1,14

**Documentazione visionata**  Direttamente presso Agenzia delle Entrate - Uff. prov. BS  
 Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

**Elenco Documentazione visionata**, in data 04/07/2023:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa N.C.T. ( <b>Allegato 1</b> ) | <input checked="" type="checkbox"/> Visura storica per immobile ( <b>Allegato 18</b> ) |
| <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione              | <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico - Tipo mappale                         |
| <input type="checkbox"/> Elenco dei subalterni assegnati                        | <input type="checkbox"/> Elenco immobili   |
| <input type="checkbox"/> Scheda Catastale                                       | <input type="checkbox"/> Tipo frazionamento <input type="checkbox"/> Altro             |

**LOTTO 2: DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile  
 la **NON REGOLARITÀ catastale** dell'immobile

**Note:** nulla da segnalare

**3.3 LOTTO 2: VERIFICA DELLA TITOLARITA'****☑ Inquadramento della titolarità (Allegato 19)**

- Tipo di atto: **COMPRAVENDITA di TERRENO**  
 Notaio: Dott. Giulio Antonio AVEROLDI  
 Data atto: 26/11/1992 Rep. n° 95.438 Racc. n° 13.024  
 Estremi Trascrizione: Brescia 16/12/1992 n° 34.291 RG / 22.635 RP

**☑ Titolo di provenienza**

- Tipo di atto: **COMPRAVENDITA di TERRENO**  
 Notaio: Dott. Giulio Antonio AVEROLDI  
 Data atto: 23/09/1978 Rep. n° 23.807  
 Estremi Trascrizione: Brescia 03/10/1978 n° 17.794 RG / 13.764 RP

- ☑** Quota di proprietà: **☑** Intera 1/1  Parte  
 Usufrutto **☑** No  Sì (se Sì indicare il nominativo \_\_\_\_\_)  
 Nuda proprietà **☑** No  Sì (se Sì indicare il nominativo \_\_\_\_\_)

**Condizioni limitanti:**

- ☑** Servitù: **☑** Non sono presenti servitù  Sono presenti servitù  
 da titolo  apparenti  
 Vincoli **☑** No  Sì (se Sì quali \_\_\_\_\_)  
 Oneri **☑** No  Sì (se Sì quali \_\_\_\_\_)  
 Pesì **☑** No  Sì (se Sì quali \_\_\_\_\_)  
**☑** Gravami desunti: **☑** **Certificato Notarile** Notaio Antonella REBUFFONI del 19/05/2023  
**☑** **Ispezione Ipotecaria** del 27/07/2023 (Allegato 15)

**1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CESSAZIONE EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO**

iscritta a Brescia in data 14/11/2017 ai n.ri **50.197 RG / 8.124 RP**  
 notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 9.267/2017 del 25/07/2017  
 gravante sugli immobili in Serle (BS) censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.15, 16 e 19 (LOTTO 1)  
 nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2);

**2. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA**

trascritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **29.262 RG / 5.595 RP**  
 notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 708/2022 del 08/06/2022  
 gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1)  
 nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2);

**3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri **18.231 RG / 12.583 RP**  
 notificato da Ufficiale Giudiziario Rep. 3.059/2023 del 24/04/2023  
 gravante sugli immobili in Serle (BS) oggi censiti al N.C.T. Fg.13 part.77 sub.19 (LOTTO 1)  
 nonché a carico del terreno di cui part.116 (LOTTO 2).

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione (LOTTO 2):**

- N.C.T. Fg.13 part.116 > TERRENO **☑** Libero  Occupato

Il giorno del sopralluogo avvenuto il 21/07/2023 il terreno era libero. L'assenza di contratti di locazione è stata confermata anche dall'Agenzia Entrate di Brescia a mezzo PEC del 14/07/2023 (Allegato 14).

**4. LOTTO 2: FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE****FORMALITA' CONDOMINIALI:**

Il fabbricato in esame non fa parte di un condominio.

**5. LOTTO 2: FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita ed in particolare dall'**Ispezione Ipotecaria (Allegato 15)** del 27/07/2023 e dalla PEC dell'**Ufficio Tributi del Comune di Serle (Allegato 16)** del 03/07/2023 emerge che, sul **LOTTO 2** oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Giudiziale** trascritta a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri 29.262 RG / 5.595 RP;
- Pignoramento Immobiliare** trascritto a Brescia in data **24/06/2022** ai n.ri 18.231 RG / 12.583 RP.

Le voci di cui sopra sono già state analizzate nei precedenti capitoli.

**6. LOTTO 2: FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal CTU, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **16/06/2023** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°462/2002, veniva nominato CTU per procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.
  - In data **28/06/2023**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.
  - In data **30/06/2023** a mezzo di PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC dall'UT Brescia in data 14/07/2023 (**Allegato 14**).
  - In data **03/07/2023** a mezzo di mail all'Ufficio Tributi del Comune di Serle richiedeva copia degli insoluti relativi all'IMU, TASI e TARI ottenendone copia (**Allegato 16**).
  - In data **04/07/2023** con accesso telematico a "SISTER" otteneva tutta la documentazione catastale (**Allegati da 1 a 6**). Lo stesso giorno a mezzo di mail all'Archivio Notarile di Brescia richiedeva ed otteneva copia degli atti relativi all'immobile pignorato (**Allegati 7 e 8**).
  - In data **05/07/2023** a mezzo di PEC all'ufficio Tecnico del Comune di Serle richiedeva il CDU ottenendone copia (**Allegato 12**).
  - In data **19/07/2023** mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file delle tavole del PGT di Serle e delle relative NTA (**Allegato 13**).
  - In data **21/07/2023** svolgeva insieme al custode giudiziario un sopralluogo dell'immobile in esame (LOTTO 2) effettuando un dettagliato rilievo fotografico.
  - In data **27/07/2023** con accesso telematico a "SISTER" otteneva Ispezione Ipotecaria (**Allegato 15**).
- Nel periodo compreso tra il **29/07/2023** e il **10/08/2023** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato del "LOTTO 2" in esame. Successivamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

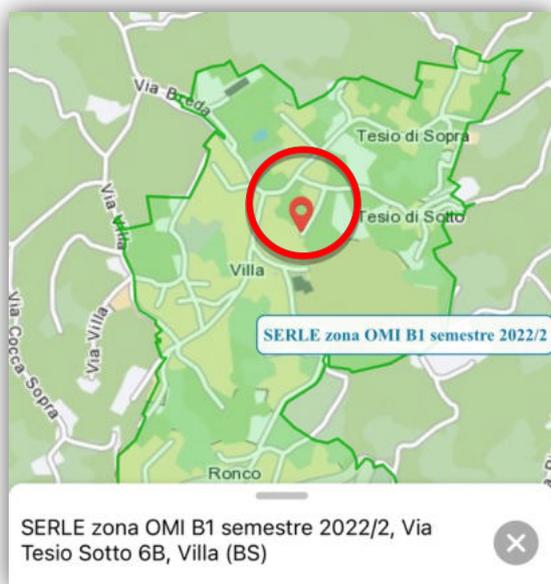


## 8. LOTTO 2: RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Dal punto di vista immobiliare, meno dell'1% di tutti gli annunci della provincia di Brescia sono relativi al Serle. In totale sono presenti nel Comune di Serle 162 annunci immobiliari, di cui 158 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 52 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Serle è compreso tra 880 €/m<sup>2</sup> e 1.320 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,2 €/m<sup>2</sup> mese e 4,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (890 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 56% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (1.910 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 62). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi a Serle sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto il paese è compreso tra 600 €/m<sup>2</sup> e 1.205 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi. Su un totale di 162 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a ville sono circa 47.

Il prezzo medio delle ville al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Serle presenti su Casa, agg. 04/08/2023: 1.240 €/m<sup>2</sup>. [fonte www.mercato-immobiliare.info]



### < MAPPA GEOPOI: Serle (BS)

Zona OMI "B1" Semestre 2022/02

frazione Villa, via Tesio Sotto n°6

Fonte: <http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è stato valutato in base alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (1), al "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia (2), ed infine in base ad indagini condotte sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Quotazione media indicativa in Zona "B1" per ogni tipologia immobiliare:

- "ABITAZIONI di TIPO CIVILE" ubicate in Serle zona Villa (2° semestre 2022)  
Stato conservativo OTTIMO (1) min. €/mq. 1.100,00 > max. €/mq. 1.450,00
- "ABITAZIONI di TIPO CIVILE" ubicate in Serle zona Villa (2° semestre 2022)  
Stato conservativo NORMALE (1) min. €/mq. 920,00 > max. €/mq. 1.200,00
- ad uso RESIDENZIALE ubicato in Serle (listino anno 2023)  
NUOVO = vetustà max. 5 anni (2) min. €/mq. 1.790,00 > max. €/mq. 1.950,00
- ad uso RESIDENZIALE ubicato in Serle (listino anno 2023)  
RECENTE = vetustà 10/20 anni (2) min. €/mq. 1.300,00 > max. €/mq. 1.625,00

### CALCOLO del VALORE di stima dell'unità immobiliare (LOTTO 2):

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

Esaminata la proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Tenuto conto della superficie del terreno, della sua ubicazione, della sua destinazione urbanistica a "Verde Privato" (che esclude l'ipotesi di valutazione come

terreno agricolo), è possibile attribuire al **LOTTO 2** un valore come indicato di seguito.

Si assume il valore medio di libero mercato unitario, equiparato a pertinenza di residenza recente in stato conservativo normale, di €/mq. 1.100,00.

Superficie commerciale residenziale assunta per il **LOTTO 2** (vedi pag. 4):

Superficie commerciale <b>RESIDENZIALE</b> assunta	340,00 mq. x 0,05 = 17,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	1.100,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	17,00 mq. x 1.100,00 €/mq.	
TOTALE VALORE di libero mercato calcolato		€. 18.700,00
<b>LOTTO 2: VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO</b>		<b>€. 18.500,00</b>

A verifica della metodologia di calcolo utilizzata si precisa che il valore di €/mq. 1.100,00 moltiplicato per il coefficiente del 5% è €/mq. 55,00 quindi, considerando la superficie reale del LOTTO 2 risulta: €/mq. 55,00 x 340,00 mq. = €. 18.700,00 (valore di libero mercato calcolato).

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 2** identificato al Catasto Terreni (**Allegato 18**):

Catasto	foglio	part.	sub	partita	qualità classe	superficie			deduz	reddito	
						ha	are	ca		domenicale	agrario
Terreni	13	116	-	842	PRATO 3	-	3	40	-	€. 1,23	€. 1,14

il più probabile **VALORE** di **REALIZZO** del "**LOTTO 2**" (quota di possesso 1/1) in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in **€. 16.000,00** diconsi Euro sedicimila/00

## 9. LOTTO 2: ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1	<b>LOTTE 1+2: Estratto mappa N.C.T. Serle (BS) fg.13 part.77 + part.116 (scala 1:1000)</b>
Allegato 12	<b>LOTTE 1+2: C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/07/2023</b>
Allegato 13	<b>LOTTE 1+2: Estratto P.G.T. del Comune di Serle, Vigente dal 23/07/2020</b> 13.a [pag.1>2] - <b>Piano delle Regole Tav. 3.a Nord</b> - Uso del suolo (scala 1:5000) 13.b [pag.1>4] - <b>N.T.A. LOTTO 2</b> in zona a " <b>Verde privato</b> " (art. 39)
Allegato 14	<b>LOTTE 1+2: Dich. Agenzia delle Entrate U.T. Brescia: nessun contratto registrato al 14/07/2023</b>
Allegato 15	<b>LOTTE 1+2: Ispezione Ipotecaria per soggetto del 27/07/2023 - C.F. <b>OMISSIS</b></b>
Allegato 16	<b>LOTTE 1+2: Riepilogo crediti TARI a favore dell'Ufficio Tributi Comune di SERLE al 03/07/2023</b>
Allegato 18	<b>Visura storica per immobile</b> agg. al 04/07/2023 - Catasto terreni fg.13 part.116
Allegato 19	<b>ATTO di COMPRAVENDITA di TERRENO</b> del 26/11/1992 n°95.438/13.024 di repertorio del Notaio Dr. G.A. AVEROLDI trascritto a Brescia il 16/12/1992 ai n°34.291 RG / 22.635 RP
Allegato 20	<b>P.G.T. - N.T.A. Allegato A: "Ambito di Completamento 5"</b> (confinante al LOTTO 2 in lato Est)
Documentazione fotografica (3 pagine)	