

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 197/2023

Giudice delegato: **Dr. STEFANO FRANCHIONI**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA SCPA
Sede in VESTONE (BS)
Via Molino n. 4
P.Iva- 00549950988 C.F. 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Francesco VANZO e Mario VANZO
Con Studio in Gerolamo Savoldo n. 3 (BS)
Comune di BRESCIA
E mail : francesco.vanzo@brescia.pecavvocati.it
mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS

Terzi datori di ipoteca

OMISSIS



Esperto incaricato

Dott. Arch. TIZIANO MERICI
Via Barbarano n.29
CF MRCTZN60L25D284Y
Tel 0309901204
Fax 0309901204
Mail studiomerici@libero.it
Pec tiziano.merici@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1078



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	09.06.2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27.06.2023
1° Ricognizione degli immobili con Custode Giudiziario senza accesso	18.07.2023
Richiesta proroga	04.09.2023
2° Ricognizione degli immobili con Custode Giudiziario con accesso	20.09.2023
Sopralluogo CTU con rilievi in loco	02.10.2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	31.10.2023
Udienza differita per la determinazione della modalità di vendita	20.02.2023



Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica	Trattasi di porzione di edificio residenziale con garage e giardino L'immobile in questione è stato dapprima edificato come capannone con annessi uffici e spogliatoi e successivamente, negli anni 1996/1998, ristrutturato con cambio d'uso in Residenziale con annessi Garage. Con l'intervento di ristrutturazione si sono ottenute 2 unità abitative di cui una oggetto della presente, l'altra di altra proprietà non oggetto della presente e diversi locali ad uso garage/deposito. L'unità in questione ad uso abitativo è sviluppata su piano terra-zona giorno- e piano primo - zona notte- Al piano terra, adiacente all'abitazione, è collocato un ampio garage. In lato ovest dell'abitazione trovasi spazio un'area adibita ad orto (part. 236 area urbana)
Ubicazione	CALCINATO fraz, Calcinatello in via Santa Maria n. 25 - piano -T-1
Identificativi catastali	Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 13 Cat. A/2 Cl.3 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 222 mq Rend. €. 348,61 Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 14 Cat. C/6 Cl.4 Cons. mq. 42 sup. Cat. 42 mq Rend. €. 78,09 Sez. NCT Fg.26 Part. 236 Sub. 4 Cat. F/1 Cons.mq. 130 AREA URBANA adibita a ORTO
Quota di proprietà	OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato **€. 365.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 330.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **Buona commerciabilità**

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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



LOTTO 2

Descrizione sintetica **Trattasi di appartamento –Quadrilocale- posto al piano primo con soffitta al piano secondo e vano scale esclusivo al piano terra**

Trattasi di appartamento posto in una palazzina edificata nell'anno 1963 sviluppata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano soffitta. L'accesso alla palazzina così come all'unità in questione avviene direttamente dalla via Santa Maria al civico 23A

Ubicazione **CALCINATO fraz, Calcinatello in via Santa Maria n. 23A - piano –T-1-2**

Identificativi catastali **Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 2 Cat. A/2 Cl.5 Cons.vani 10 sup. Cat. 260 mq Rend. €. 348,61
Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 3 Cat. C/2 Cl.1 Cons. mq. 10 sup. Cat. 11 mq Rend. €. 10,85 (vano scale)**

Quota di proprietà **OMISSIS**

Più probabile valore in libero mercato **€. 150.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 135.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **Buona commerciabilità**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si **X No**

Conformità catastale Si **X No**

Conformità titolarità **X Si** No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No **X Si AFFITTATO**

Spese condominiali arretrate **X No X Si**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **X No** Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **X No** Si



Indice

A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. LOTTI 1-2-.....	6
.	LOTTO 1	
1.	Inquadramento dell'immobile.....	7
1.1	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
1.2	Audit documentale e Due Diligence Leggittimatà Urbanistica e catastale-dichiarazioni rispondenza	11
1.3.	Verifica della titolarità.....	14
1.4.	Analisi estimativa Lotto 1	14
1.5	Formalità, vincoli. oneri a carico dell'acquirente.....	15
1.6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	15
.	LOTTO 2.	
2.	Inquadramento dell'immobile.....	16
2.1	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	18
2.2	Audit documentale e Due Diligence -Leggittimatà Urbanistica e catastale-dichiarazioni rispondenza	20
2.3.	Verifica della titolarità.....	22
2.4.	Analisi estimativa Lotto	23
2.5	Formalità, vincoli. oneri a carico dell'acquirente.....	24
2.6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	24
E.	Riepilogo dei valori di stima LOTTI 1-2-	25
F.	Dichiarazione di rispondenza	26
G.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27



A. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

- 09.06.2023 Decreto di nomina dell'esperto
- 27.06.2023 Giuramento telematico
- 28.06.2023 Reperimento documentazione catastale
- 14-12-2021 Ricognizione degli immobili congiuntamente al custode giudiziario
- 12.07.2023 Richiesta accesso atti Comune di Calcinato
- 09.09.2023 Ritiro documentazione presso Comune di Calcinato
- 03.07.2023 Richiesta atti notarili provenienza presso Archivio Notarile di Brescia
- 06.07.2023 Ritiro atti notarili di provenienza
- 18.07.2023 1' Accesso congiunto con Custode Giudiziario con esito negativo
- 04.09.2023 Richiesta proroga Deposito Perizia
- 04.09.2023 Concessione proroga
- 20.09.2023 2' Accesso ricognizione degli immobili congiuntamente al Custode Giudiziario
- 02.10.2023 Sopralluogo CTU con rilevazione degli immobili
- 05.10.2023 Richiesta CDU
- 20.10.2023 Rilascio CDU



1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **CALCINATO Fraz. Calcinatello**
- Via **Via SANTA MARIA**
- Civico n. **25**

Zona – **Semiperiferica**





- | | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE---GARAGE—AREA URBANA già orto |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | Fabbricato usato |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati | Porzione di fabbricato in bifamiliare con garage e depositi |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari | Duplex con attiguo garage e orto |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | Unità abitativa con finiture di buonissimo livello tutte risalenti all'epoca di ristrutturazione 1996/98. Il fabbricato è ben conservato e mantenuto |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | Grande |



1.1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di fabbricato ricavato da una riconversione, mediate ristrutturazione, di un capannone artigianale con annessi spogliatoi e uffici. L'intero immobile adibito precedentemente a capannone e appartenente a più fratelli, negli anni 1996/98 è stato ristrutturato con cambio d'uso in residenziale, garage e cantine e contemporaneamente diviso fra i vari proprietari. I beni in questione così come l'intero immobile sono posti nel Comune di Calcinato nella Frazione Calcinatello in via S. Maria n. 25 in un contesto residenziale distante dal centro del Comune di Calcinato ma centrale alla Frazione di Calcinatello dove sono altresì presenti le varie attività commerciali. L'accesso all'immobile avviene attraverso passaggio (Sub. 11), interno alla proprietà, in comune con altre unità immobiliari di altra proprietà.

La porzione di fabbricato oggetto della presente risulta così composta:

PIANO TERRA- ZONA GIORNO- Ingresso in ampio salone adibito a soggiorno e cucina dove sono pure presenti un antibagno con bagno e altro vano adibito a centrale termica. Dall'ampio salone si accede ad ulteriore vano di sgombero dotato di portico esclusivo. Sempre dal salone e tramite corridoio distributivo si accede ad una lavanderia e successivamente ad ampio vano adibito a cantina. Nel salone, addossata ad un muro perimetrale, è presente una scala in legno a vista che conduce al primo piano.

Sempre a questo livello adiacente al pocanzi suddetto locale di sgombero si colloca ampio garage con antistante ampio porticato. Antistante tutto il piano terra è collocato ampio spazio adibito a cortile esclusivo.

In lato ovest ,rispetto al fabbricato, è presente l'area urbana di cui al mappale 236 sub. 4 di mq. 130 già adibita ad orto pertinenziale con annessa una tettoia (abusiva) posta sul confine in adiacenza ad un altro fabbricato di altra proprietà. Si fa inoltre presente che tale area seppur edificabile, così come documentato dal CDU, non risulta possibile l'edificazione in quanto non risulterebbe rispettata la distanza dai confini .

PIANO PRIMO- ZONA NOTTE— Arrivo al piano, tramite scala a vista in legno con partenza dal soggiorno, dove tramite disimpegno si accede ad una camera doppia, una camera singola , ad un guardaroba e ad un bagno. Dal disimpegno si accede ad ampi terrazzi derivanti dalla copertura piana del piano sottostante

Le principali finiture risultano essere le seguenti: Pavimenti in monocottura al piano terra e in parquet al primo piano; porte in legno massello laccate; portoncino ingressivo blindato; serramenti parte in legno con vetrocamera e con ante esterne ; bagno con sanitari del tipo sospesi; impianto elettrico sottotraccia Ticino serie Living; impianto di riscaldamento a pavimento.

Confini

- Nord - **altra proprietà e corte esclusiva**
- Sud- **altra proprietà**
- Est- **unità immobiliare di altra proprietà**
- Ovest- **-altra proprietà e orto esclusivo**



Consistenza

X Rilievo

X esterno-interno

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo 02/10/2023

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie ragguagliata
Piano terra -Zona Giorno- (part.153 sub.13)	m ² 131,44	100%	m ² 131,44
Piano terra -Cantina (part.153 sub.13)	m ² 39,66	60 %	m ² 23,80
Piano terra -Portici (part.153 sub.13)	m ² 37,28	35 %	m ² 13,05
Piano terra -Cortile (bnc ai sub.13-14)	m ² 87,50	10 %	m ² 8,75
Piano primo – Zona notte- (part.153 sub.13)	m ² 67,00	100 %	m ² 67,00
Piano primo – Terrazzo - (part.153 sub.13)	m ² 137,18	10 %	m ² 13,72
Piano terra – Garage - (part.153 sub.14)	m ² 40,28	50 %	m ² 20,14
Piano terra – Portico - (part.153 sub.14)	m ² 38,63	35 %	m ² 13,52
Piano terra—orto pertinenziale (part.236 sub.4 area urbana)	m ² 130,00	10 %	m ² 13,00

Superficie commerciale

m² **304,42**



1.2. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione -RISTRUTTURAZIONE 1997-1998

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco: - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29 prot. n. 11999 del 11/06/1985 –Capannone con annessi uffici e spogliatoi
- Concessione Edilizia con Contributo n. 5846 del 13/07/1997 –Ristrutturazione
 - Concessione Onerosa n. 5846A. del 02/09/1998 per VARIANTE alla C.E. 5856 del 17/03/1997
 - Certificato di licenza d'uso prot. 6623 del 25/03/2002

- Indicare la documentazione visionata: **Tutti i fascicoli inerenti la pratica**
- Fonte documentazione visionata: **Archivio U.T.C. del Comune di Calcinato**
- Data verifica urbanistica : **20/09/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **PGT vigente**
- Convenzione Urbanistica **No**
- Cessioni diritti edificatori **No**

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici **Assenti**
- Vincoli ambientali **Assente**
- Vincoli paesaggistici **Assente**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CALCINATO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON REGOLARITA' urbanistica in quanto si sono riscontrati i seguenti abusi rispetto a quanto autorizzato:

Part. 153 Sub. 13- RESIDENZIALE

- **PIANO TERRA : Nuovi divisori interni; nuove aperture/tamponature porte interne; nuove finestre nel vano cantina; eliminazione lucernari a tetto della cantina e del garage** (vedi grafico allegato)

Al fine di rendere il fabbricato conforme si dovrebbero eseguire le seguenti pratiche edilizie:

SCIA a sanatoria

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Prestazioni professionali per redigere le pratiche si stimano in | € . 3.500,00 |
| 2. Sanzione da versare al Comune | € . 1.000,00 |

Complessivamente ammontano a € . 4.500,00 + oneri fiscali

Part. 236 SUB. 26- AREA URBANA

- **PIANO TERRA : Nell'area urbana già adibita ad orto pertinenziale in lato ovest rispetto al fabbricato è presente una tettoia abusiva edificata su confine ed adibita a pollaio con deposito attrezzi di giardinaggio. Questa dovrà essere completamente demolita al fine di averne la conformità.**

NB. Si porta pure a conoscenza che su tale area, seppur edificabile, non è fattibile l'edificazione in quanto non possono essere rispettate le distanze dai confini di altre proprietà.



Rispondenza catastale

CATASTO FABBRICATI

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 13 Cat. A/2 Cl.3 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 222 mq Rend. € 348,61

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 14 Cat. C/6 Cl.4 Cons. mq. 42 sup. Cat. 42 mq Rend. € 78,09

Sez. NCT Fg.26 Part. 236 Sub. 4 Cat. F/1 Cons.mq. 130 AREA URBANA adibita a ORTO

Elenco documentazione visionata: **Estratto mappa - Planimetrie catastali**

Data verifica catastale **02/10/2023**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON regolarità planimetrica catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- **Nella planimetria di cui al sub. 13 non sono stati riportati alcuni divisori e porte interne**

Al fine di rendere il fabbricato conforme si deve redigere:

1. Procedura DOCFA per variazione planimetriche

Le prestazioni professionali e relative spese per redigere la suddetta pratica sono stimate in : € . 500,00 oltre a oneri fiscali.



1.3. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

1. 153/13-14----- VENDITA del 13/11/1996 stipulata presso il Notaio Mario Brunelli in Brescia Rep. 46733 Racc. 13663 Registrato a Brescia in data 19-11-1996 al n. 4266
2. 236/4-----COMPRAVENDITA del 17/02/1987 stipulata presso Notaio Luigi Lechi in Montichiari Rep.44175 Racc. 23191 Registrato a Montichiari il 09-03-1997 al n. 437 vol. 2

- Quota di proprietà **-Piena proprietà**
- Stato del possesso del bene alla data della valutazione ... **OCCUPATO DAI PROPRIETARI**

1.4. Analisi estimativa LOTTO 1 -

In base alla documentazione acquisita, alle informazioni assunte e ai prezzi pubblicati dal Listino dei Valori degli Immobili edito dalla Pro BRIXIA azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare e dei valori OMI e considerato stato manutentivo dell'immobile si ritiene equo applicare un valore pari a €. 1.200,00 /Mq della superficie commerciale, ottenendo così un valore a libero mercato pari a:

VALORE A LIBERO MERCATO lotto 1 = mq. 304,42 x €. 1.200,00 = €. 365.304,00

VALORE A LIBERO MERCATO arrotondato---lotto 1 €. 365.000,00

Considerata la congiuntura economica e il tempo che potrebbe intercorrere per vendita, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% sul reale valore di mercato, ottenendo così un valore di pronto realizzo o comunque un valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari a:

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA lotto 1 = €. 330.000,00



1.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente LOTTO 1

Restano a carico dell'acquirente gli oneri inerenti:

- Prestazioni professionali per la redazione della pratica di sanatoria quantificati complessivamente in circa €. 3.500,00 oltre a oneri di legge .
- Sanzione/Oblazione da versare al Comune quantificabili in €. 1.000,00
- Prestazione professionali e spese per l'aggiornamento catastale stimati in €. 500,00

1.6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente LOTTO 1

Dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo, risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- ipoteca iscritta a Brescia in data 21 Febbraio 2008 ai nn. 8356/1714 per la somma complessiva di €. 1.100.000,00 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA, contro OMISSIS , a garanzia di un mutuo di originarie Lire 550.000.000 con durata trentennale concesso al sig. OMISSIS e gravante sugli immobili in Comune di Calcinato , di cui alla p.lla 153 sub. 2-3-13-14 e p.lla 236 sub. 4 ;
- ipoteca iscritta a Brescia in data 31 Dicembre 2012 ai nn. 45369/7809 per la somma complessiva di €. 3.030.000,00 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA, contro OMISSIS a garanzia di un finanziamento di originarie Lire 2.020.000,00 con durata di anni 17 concesso alla Società OMISSIS e gravante sugli immobili in Comune di Calcinato , di cui alla p.lla 153 sub. 2-3- 13-14 e p.lla 236 sub. 4 ; A margine di detta ipoteca risulta annotata in data 08-04-2022 ai nn. 15831/2136 cessione dell'ipoteca a favore di OMISSIS

TRASCRIZIONI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia il 02/05/2023 ai n.ri 18761/12982
A favore: BANCA VALSABBINA SCPA
Contro :OMISSIS



2. Inquadramento dell'immobile lotto 2

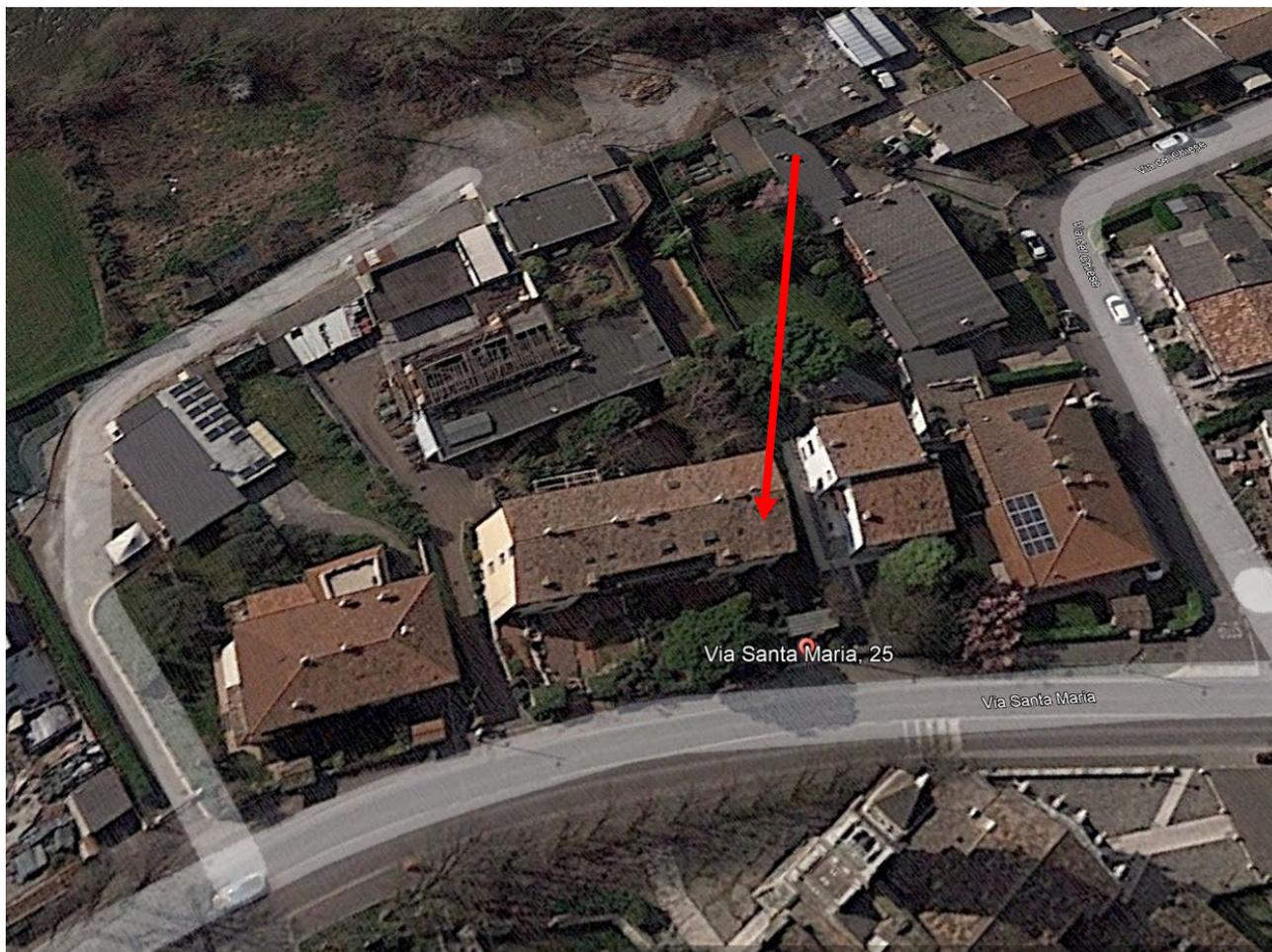
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Calcinato fraz. Calcinatello**
- Via **Santa Maria**
- Civico n. **23/A**

Zona – **Semiperiferica**





- | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE con soffitta e vano scale esclusivo |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | Appartamento usato |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati | Fabbricato condominiale |
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari | Appartamento |
| <input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | Appartamento posto al T-1'-2' di una palazzina condominiale. |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | Grande |



2.1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione LOTTO 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento posto in una palazzina edificata nell'anno 1963 sviluppata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un piano soffitta. L'accesso alla palazzina così come all'unità in questione avviene direttamente dalla via Santa Maria al civico 23A

L'appartamento in questione è sviluppato tutto al primo piano mentre il secondo piano/sottotetto è adibito a vani accessori non abitabili; entrambe i livelli sono collegati sin dal piano terra da un corpo scale esclusivo che ingloba anche la piccola pozione già identificata col sub. 3 (classata come C2). In buona sostanza l'unità oggetto della presente è composta da piccolo passaggio esclusivo che collega via Santa Maria col vano scale, vano scale esclusivo da piano terra e sino a piano secondo/soffitta e naturalmente il primo e il secondo piano.

L'accesso è completamente indipendente e avviene da via Santa Maria n. 23A.

L'appartamento in questione è così composto:

PIANO TERRA- Blocco scale e passaggio esclusivi

PIANO PRIMO – Appartamento composto da grande vano adibito a cucina soggiorno con balcone con affaccio su via S. Maria; piccolo disimpegno che distribuisce a n. 3 camere doppie e ad un bagno.

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO— vani non abitabili : lavanderia, un w.c. e altri locali adibiti a ripostiglio.

L'appartamento seppur datato è stato alcuni anni orsono completamente risistemato con le seguenti finiture: Pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in legno con vetro camera, sanitari w.c. del tipo a pavimento, porte in massello laccate , riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia.

Confini

- Nord - affaccio su corte comune sub. 11 e successivamente su via S. Maria
- Sud- -affaccio su corte di altra proprietà sub.15
- Est - appartamento di altra proprietà sub. 15
- Ovest affaccio su corte comune sub. 11 e corte altra proprietà sub.6



Consistenza

Rilievo

interno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 02/10/2023

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie raggugiata	
P.T.—ingresso blocco scale (part.153 sub.3) m ²	28,50	30%	m ²	8,55
P. 1' - Appartamento (part.153 sub2) m ²	116,20	100 %	m ²	116,20
P. 1' - Balcone (part.153 sub2) m ²	8,92	50 %	m ²	4,46
P. 2' – Sottotetto-Accessori (part.153 sub2) m ²	116,20	35 %	m ²	40,67

Superficie commerciale

m² **169,88**



2.2. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1963

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco: - Licenza di costruzione n. 296/138 del 29-01-1963
-Certificato di abitabilità P.E. 296 prot. 1849 del 25-03-1964
- Indicare la documentazione visionata: **Tutti i fascicoli inerenti la pratica**
- Fonte documentazione visionata: **Archivio U.T.C. del Comune di Calcinato**
- Data verifica urbanistica : **20/09/2023**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **PGT vigente**
- Convenzione Urbanistica **No**
- Cessioni diritti edificatori **No**

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici **Assenti**
- Vincoli ambientali **Assente**
- Vincoli paesaggistici **Assente**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON regolarità edilizio-urbanistica anche se edificato anteriormente al 1967.

Rispetto ai grafici autorizzati allegati alla Licenza Edilizia del 1963 si evidenziano i seguenti abusi edilizi:

- 1- Ampliamento del fabbricato pari a circa mq. 27,00 (tutto il corpo scale) realizzato all'epoca di costruzione.**
- 2- Modifiche di alcuni divisori interni.** (vedi grafico allegato)

Per quanto riguarda il punto 1 -AMPLIAMENTO- Dopo un raffronto con l' U.T. del Comune di Calcinato si è giunti ad una conclusione che la volumetria generata dall'ampliamento potrebbe essere sanata attingendo il volume generato o dall'area urbana (già adibita ad orto) di proprietà di cui alla particella 236 sub. 4 o ai sensi dell'art. 48 delle NTA (Gli edifici ubicati in lotti saturi, potranno essere oggetto di ampliamento del 10% della SLP e della SC, indipendentemente dall'Indice di edificabilità Fondiaria ammissibile per la zona). **E' di certo che le suddette verifiche urbanistiche implicano uno studio più approfondito con la stesura di appositi grafici che esulano dalla presente e di conseguenza non è possibile quantificare sia l'oblazione da versare al comune che l'onorario tecnico.**



Rispondenza catastale

CATASTO FABBRICATI

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 2 Cat. A/2 Cl.5 Cons.vani 10 sup. Cat. 260 mq Rend. €. 348,61

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 3 Cat. C/2 Cl.1 Cons. mq. 10 sup. Cat. 11 mq Rend. €. 10,85

Elenco documentazione visionata: **Estratto mappa - Planimetria catastale**

Data verifica catastale **02/10/2023**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Arch. MERICI TIZIANO**, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1078, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON regolarità planimetrica catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- **Nella planimetria di cui al sub. 2 sono stati riportati alcuni divisori e porte interne che nello stato di fatto non ci sono.**

Al fine di rendere il fabbricato conforme si deve redigere:

1. Procedura DOCFA per variazione planimetriche

Le prestazioni professionali e relative spese per redigere la suddetta pratica sono stimate in : € . 500,00 oltre a oneri fiscali



2.3. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

- Testamento olografo pubblicato il 09-11-1982 Notaio Michela Franzoni rep. 11533 racc. 3253 Trascritto a Brescia il 07-12-1982 nn. 25274/17933
- Divisioni Immobiliari del 19-12-1985 Notaio Michela Franzoni rep. 13574 racc. 4411 trascritto a Brescia il 16-01-1985 nn. 1031/773
- Vendita del 13-11-1996 Notaio Michela Franzoni rep. 46732 racc. 13662 trascritto a Brescia il 26-11-1996 nn. 34623/22435

Quota di proprietà -OMISSIS

Stato del possesso del bene alla data della valutazione ..OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO D'AFFITTO

2.4. Analisi estimativa LOTTO 2 -

In base alla documentazione acquisita, alle informazioni assunte e ai prezzi pubblicati dal Listino dei Valori degli Immobili edito dalla Pro BRIXIA azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare e dei valori OMI e considerata la vetustà e relative finiture interne si ritiene equo applicare un valore pari a €. 900,00 /Mq della superficie commerciale, ottenendo così un valore a libero mercato pari a:

VALORE A LIBERO MERCATO lotto 2 = mq. 169,88 x €. 900,00 = €. 152.892,00

VALORE A LIBERO MERCATO arrotondato---lotto 2 €. 150.000,00

Considerata la congiuntura economica e il tempo che potrebbe intercorrere per vendita, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% sul reale valore di mercato, ottenendo così un valore di pronto realizzo o comunque un valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari a:

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA lotto 2 = €. 135.000,00



2.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente LOTTO 2

Restano a carico dell'acquirente gli oneri inerenti:

- L'onorario tecnico per la stesura di progetto a sanatoria con aggiornamento catastale oltre alla sanzione ed eventuali oneri versare al Comune che come pocanzi detto non possono essere quantificati questa sede.
- Prestazioni professionali e spese per aggiornamento planimetria catastale stimati in €. 500,00

2.6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile presente nel fascicolo, risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- ipoteca iscritta a Brescia in data 21 Febbraio 2008 ai nn. 8356/1714 per la somma complessiva di €. 1.100.000,00 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA, contro OMISSIS a garanzia di un mutuo di originarie Lire 550.000.000 con durata trentennale concesso al sig. OMISSIS e gravante sugli immobili in Comune di Calcinato , di cui alla p.lla 153 sub. 2-3-13-14 e p.lla 236 sub. 4 ;
- ipoteca iscritta a Brescia in data 31 Dicembre 2012 ai nn. 45369/7809 per la somma complessiva di €. 3.030.000,00 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA, contro OMISSIS a garanzia di un finanziamento di originarie Lire 2.020.000,00 con durata di anni 17 concesso alla Società OMISSIS e gravante sugli immobili in Comune di Calcinato , di cui alla p.lla 153 sub. 2-3- 13-14 e p.lla 236 sub. 4 ; A margine di detta ipoteca risulta annotata in data 08-04-2022 ai nn. 15831/2136 cessione dell'ipoteca a favore di OMISSIS

TRASCRIZIONI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia il 02/05/2023 ai n.ri 18761/12982
A favore: BANCA VALSABBINA SCPA
Contro : OMISSIS



5 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 -Porzione di fabbricato con garage e area pertinenziale piani T-1°

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 13 Cat. A/2 Cl.3 Cons.vani 7,5 sup. Cat. 222 mq Rend. €. 348,61

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 14 Cat. C/6 Cl.4 Cons. mq. 42 sup. Cat. 42 mq Rend. €. 78,09

Sez. NCT Fg.26 Part. 236 Sub. 4 Cat. F/1 Cons.mq. 130 AREA URBANA adibita a ORTO

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in € **365.000,00**.
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **330.000,00**

LOTTO 2 -Appartamento piani T.-1°-2°

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 2 Cat. A/2 Cl.5 Cons.vani 10 sup. Cat. 260 mq Rend. €. 348,61

Sez. NCT Fg.26 Part. 153 Sub. 3 Cat. C/2 Cl.1 Cons. mq. 10 sup. Cat. 11 mq Rend. €. 10,85 (vano scale)

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in € **150.000,00**
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **135.000,00**



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. TIZIANO MERICI

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1078

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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




Data rapporto valutazione: 30 /10/2023



7. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Estratto mappa catastale
3. Schede catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione Comunale (grafici, permessi e agibilità)
6. Copia atti provenienza
7. Copia contratto d'affitto registrato

