

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 108/2024

Giudice delegato: **G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

AVV.TI FEDERICA ORONZO E ALBERTO ORONZO
Con Studio in via Lucullo, n. 3
00187, Roma
Tel. + 39 .06.4871324
PEC: federicaoronzor@ordineavvocatiroma.org
alberooronzor@ordineavvocatiroma.org

Esecutato:

Esperto incaricato:

ING. FEDERICA BRODINI
Via Pietro Gobetti n, 7, Brescia
CF BRDFRC78L53B157Z
Tel +39.030.3530214
e-mail ingbrodini@gmail.com
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	8.5.2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	14.5.2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	7.10.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	23.10.2024

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**Descrizione sintetica:

Trattasi di un'unità immobiliare che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) in un corpo di fabbrica (fabbricato risalente) a destinazione residenziale costituito da tre piani fuori terra, il cui terzo piano è di proprietà di terzi, nel cuore dell'antico centro storico del territorio comunale di Sarezzo, in località denominata Noboli.

Il condominio è sito in zona periferica e depressa oltre il fiume Mella, sulla riva destra, rispetto a quello che ad oggi costituisce il centro urbano con la sua dotazione di servizi, situato ad est del fiume.

All'unità si accede da via Cesare Beccaria, un vicolo del nucleo antico della frazione di Noboli, la quale, verso il lato sud non ha sbocchi in quanto confluisce e termina nel cortile di pertinenza di un fabbricato adiacente a quello oggetto di stima, cortile sul quale il fronte sud dell'unità in stima stesso si affaccia.

L'unità, a destinazione residenziale, è difforme rispetto alla planimetria catastale di primo impianto che, in assenza di titolo edilizio (come attestato dal Responsabile del Settore Tecnico dell'Ufficio Comunale di Sarezzo – Allegato n. 2) che ne ha autorizzato la realizzazione (si tratta di fabbricato storico), e in assenza di ulteriori successivi titoli che abbiano abilitato interventi parziali, costituisce il riferimento attestante lo stato legittimo dei luoghi.

Ubicazione:

Comune di Sarezzo, via Cesare Beccaria n. 16, piano terra e piano primo.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1

al N.C.T. l'immobile è identificato al:

N.C.T., foglio 15, particella 97, sub. 1

Quota di proprietà: 1/1 in regime di comunione dei beni

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

20.800,00 € (ventimilaottocentoeuro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, l'epoca costruttiva, la destinazione, il contesto urbano depresso nel quale l'immobile si colloca, l'orientamento e l'esposizione dell'unità, l'assenza di pertinenze, le difformità riscontrate e l'insanabilità di parte delle stesse, si ritiene che il bene goda di scarsa commerciabilità nel comune di Sarezzo.

Audit documentale e Due Diligence**LOTTO UNICO**Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente****LOTTO UNICO**Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____18_____**Limitazioni****LOTTO UNICO**Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Sommario

1.	Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	17
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2	Rispondenza catastale.....	19
3.3	Verifica della titolarità.....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	22
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	23
6.	Analisi estimativa	23
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	26
8.	Dichiarazione di rispondenza	26
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27

LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili

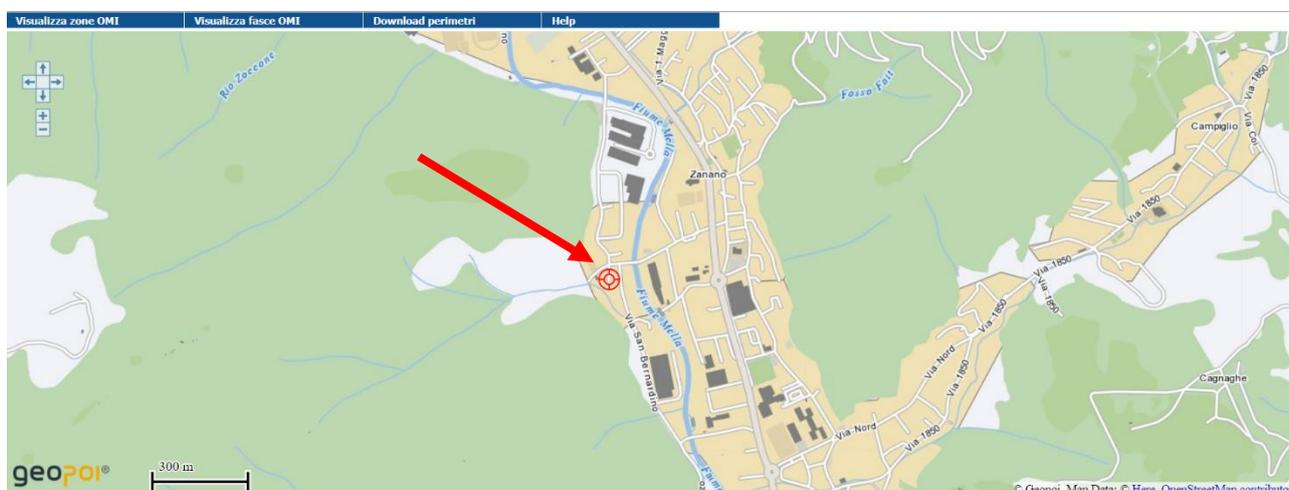
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

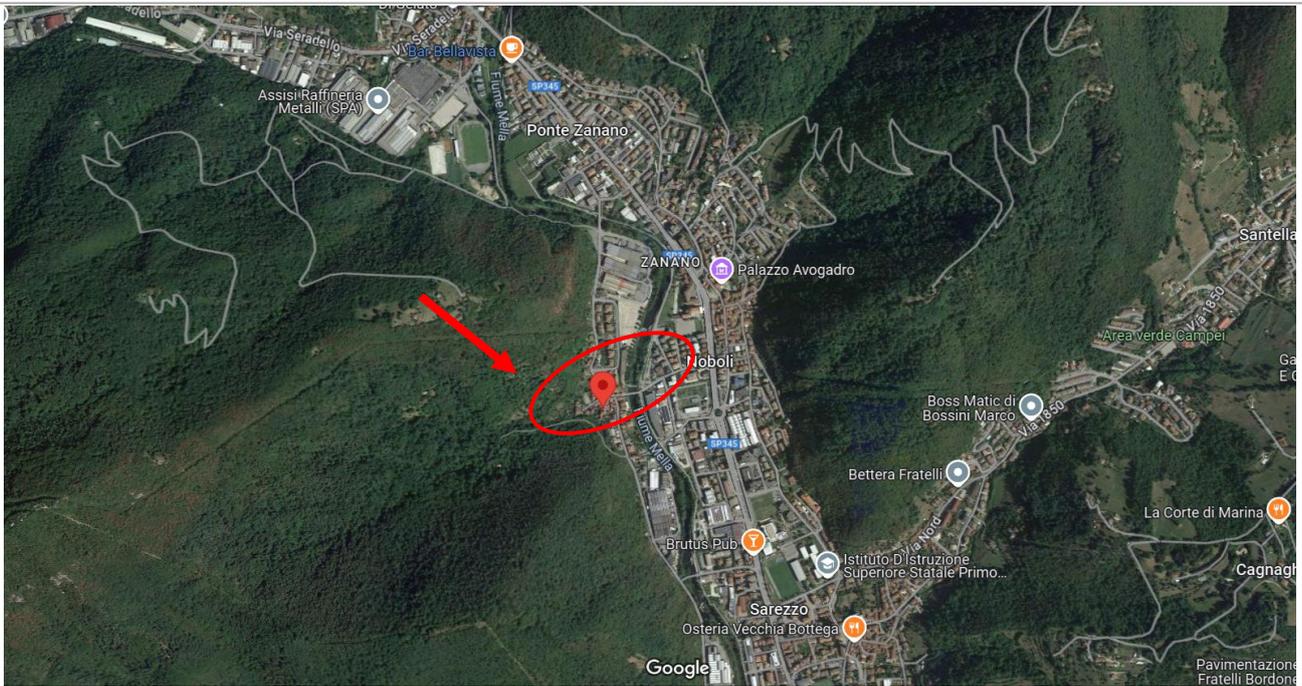
- Provincia: Brescia
- Comune: Sarezzo
- Via Cesare Beccaria n. 16

Zona

Mappa geografica



Fonte [Geopoi](#) maps - Agenzia delle Entrate



Fonte [Google maps](#)

Destinazione urbanistica dell'immobile

Come visibile in Tav. 5 – “Uso del suolo” del Piano delle Regole del P.G.T. definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 giugno 2013 e poi oggetto di variante (C.C. n. 35 del 27 luglio 2020), il lotto è ricadente nel nucleo storico e rientra tra gli “Edifici di valore paesaggistico” (Tav. 6.1.c del Piano delle Regole, in Allegato n. 3).

Il fabbricato entro il quale si inserisce l’unità immobiliare oggetto di stima è in stato di “Conservazione edilizia mediocre” (Tav. 6.1.b del Piano delle Regole) ed è in parte tra gli “Edifici presenti nelle mappe del Catasto del Regno d’Italia 1898-1904”, in parte (facciata sul fronte nord) tra gli “Edifici presenti nelle mappe del Catasto Napoleonico – 1822” (Tav. 5.1 del Piano delle Regole).

Il nucleo storico entro il quale è collocato l’immobile è contraddistinto da una Classe di sensibilità paesaggistica “Molto alta”, come si evince dalla Tav. 6 – “Sintesi sensibilità paesaggistica” del Piano del Paesaggio del P.G.T., senza tuttavia essere gravato da vincoli storici e paesaggistici, benché inserito tra gli “Edifici di valore paesaggistico” nella Tav. 6.1.c (Classificazione centri storici – valore) del Piano delle Regole.

Nella Tav. 6.1.a (Classificazione centri storici – stato di fatto) del Piano delle Regole l’immobile viene identificato al numero 29 e nelle schede di “Classificazione centri storici” (Alle. S1 al Piano delle Regole) se

ne evidenzia il passaggio ad arco intonacato e il tetto con travi e travetti in legno (che sono parte dell'immobile nel suo complesso).

Per quanto concerne la classificazione alla quale fanno riferimento le N.T.A., nella Tav. 6.1.d del Piano delle Regole l'immobile viene annoverato tra gli immobili *“Tipo B.1 - Immobili sottoposti ad interventi che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati di interesse paesaggistico”*.

Vincoli amministrativi

L'immobile rientra tra le *“Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)”* (Tav. 7 – *“Vincoli amministrativi”*) del Piano delle Regole e Tav. 4 – *Carta dei vincoli* del Documento di Piano).

Fattibilità geologica

L'area entro la quale l'immobile si inserisce è caratterizzata da una classe di fattibilità che presenta consistenti limitazioni di natura geologica, in quanto ricadente in Classe *“3 e – Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3”*, come rilevato nella Tav. 6a del Documento di Piano.

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

L'art. 31 NTA del Piano delle Regole descrive il tessuto urbano di interesse storico e architettonico dei centri storici e, in particolare, descrive nel *“Tipo B”* gli immobili di *“interesse paesaggistico”* distinguendoli tra immobili sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati d'interesse paesaggistico (B.1) e immobili sottoposti a interventi posteriori, che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche storiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici, qualificati d'interesse paesaggistico sottoposto a modifiche (B.2).

Il fabbricato oggetto di esame ricade nella prima categoria (B.1), per la quale sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo

e sono applicate una serie di limitazioni o restrizioni, come di seguito dettagliate.

Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse. Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm e comunque solo fino al raggiungimento dell'altezza interna necessaria per l'abitabilità dei vani) e/o modifiche dell'impianto tipologico dell'edificio. La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la **Commissione per il paesaggio**, devono essere finalizzati a perseguire **la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale** (contenute nel “Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali” del “Piano del Paesaggio”).

Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati, sentita la Commissione per il paesaggio, devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

LOTTO UNICO

Tipologia immobiliare: residenziale.

Tipologia edilizia dei fabbricati: unità immobiliare (appartamento su due piani fuori terra) privo di spazi accessori, sito in fabbricato storico di scarsa conservazione.

Caratteristiche generali dell'immobile: il contesto è storico (ottocentesco), ma lo stato di conservazione del condominio è scadente, così pure quello dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il fabbricato si trova nel nucleo storico di Noboli, zona a oggi caratterizzata da diversi fabbricati in stato conservativo scarso o

mediocre, posta oltre il fiume Mella (sponda destra), in zona defilata dal nucleo centrale dell'attuale abitato e dai servizi di Sarezzo.

Dimensione dell'unità abitativa : Superficie: 117,68 mq commerciali allo stato attuale

1. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Sarezzo, lungo la sponda destra del fiume Mella, comune della bassa Val Trompia di circa 13.400 abitanti che si trova circa 15 Km a nord di Brescia ed è raggiungibile tramite dal capoluogo tramite la SP345.

Si estende per Km² 17,6 a 273 m s.l.m. d'altitudine ed è suddiviso nelle frazioni di Noboli, Zanano, Ponte Zanano e Valle di Sarezzo, oltre a diverse località.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) in un corpo di fabbrica (fabbricato risalente) a destinazione residenziale costituito da tre piani fuori terra, il cui terzo piano è di proprietà di terzi, nel cuore dell'antico centro storico del territorio comunale di Sarezzo, in frazione di Noboli.

Il condominio è sito in zona periferica e depressa oltre il fiume Mella, sulla sponda destra, rispetto a quello che ad oggi costituisce il centro urbano con la sua dotazione di servizi, situato ad est del fiume.

All'unità si accede da via Cesare Beccaria, un vicolo del nucleo antico della frazione di Noboli, il quale, verso il lato sud non ha sbocchi in quanto confluisce e termina nel cortile di pertinenza di un fabbricato adiacente a quello oggetto di stima, cortile sul quale il fronte sud dell'unità in stima stesso si affaccia (con balcone).

L'accesso al fabbricato nel quale si trova l'unità immobiliare è prettamente pedonale, trattandosi di stretto vicolo e non essendovi disponibilità di posti auto, l'accesso all'appartamento è pertanto unicamente pedonale e avviene da portoncino (con bussola) sormontato da piccola pensilina in ferro e pvc che si apre sul fronte nord del fabbricato, laddove vi è un'angusta traversa di via Beccaria ("cortile in comune" da planimetria catastale di primo impianto) che immette, con accesso pedonale, in lotto di altra proprietà (mappale 96 al C.T.).

L'unità non è dotata né di cantina, né di autorimessa o posto auto.

Il fabbricato condominiale nel suo complesso è in carente stato manutentivo, così come l'unità immobiliare oggetto di esame: il tetto in legno e coppi, a completamento del piano superiore (piano 2° di proprietà di terzi), è fortemente ammalorato e necessita di rifacimento, le facciate sono deteriorate e presentano, al piede delle

murature, segni di risalita capillare d'umidità, oltre a tracce di muschi che denotano la presenza di umidità, i balconi presentano deterioramenti, scrostamenti di intonaco al loro intradosso e tracce di umidità.

Descrizione dell'unità immobiliare (appartamento):

Internamente l'unità si presenta in carente stato manutentivo; è evidente che sono state apportate delle modifiche nel tempo, quali la posa di foglio di *linoleum* effetto legno in soggiorno, steso sopra una pavimentazione in ceramica monocottura ancora visibile sia nella bussola di ingresso che in lavanderia cucina, laddove sono presenti inserti di pavimentazione similare a copertura di quelle che evidentemente sono state tracce a pavimento per l'installazione di stufa a pellet nel locale soggiorno. Tale stufa, della quale non è stata prodotta dall'Esecutato alcuna certificazione o libretto d'impianto, è fonte di alimentazione dei radiatori in ghisa sia del piano terra che del piano primo.

L'acqua calda sanitaria è invece generata da boiler elettrico collocato nel locale cucina adiacente al soggiorno. Sia il locale soggiorno, nel quale ci si immette dal portoncino di ingresso, sia il locale cucina sono caratterizzati da volte a botte intonacate, la cui altezza massimo è di circa 3,00 m.

All'estremità sud del piano terra, nello spazio sotto la scala che conduce al piano primo, si trova un locale lavanderia dotato di piccolo lavatoio, nel quale trova posto anche la lavatrice.

Dal soggiorno ci si immette direttamente nella scala in legno che collega il piano terra al piano primo, confinata dal soggiorno tramite un basso muretto sormontato da serramento in legno e vetro e da questo separato da una porta in tamburato con specchiatura in vetro.

L'appartamento esternamente risulta al Catasto graffato con quello che nella planimetria catastale di primo impianto viene identificato come "Cortile in comune", che di fatto funge anche da accesso al mappale 96, ma non ha effettive pertinenze esterne (cantina, posto auto o autorimessa). A est confina con via Cesare Beccaria, a sud con altro cortile e ad ovest con altre unità.

L'unità così articolata. Al piano terra:

- soggiorno finestrato al quale si accede dal portoncino, con bussola;
- cucina finestrata, con accesso dal soggiorno;
- lavanderia con piccola finestra nel sottoscala.

Al piano primo:

- camera matrimoniale con portafinestra e accesso al balcone sul fronte est;
- camera singola finestrata;
- ripostiglio finestrato;
- piccolo atrio di disbrigo che immette su balcone (fonte sud) e in servizio igienico finestrato.

Il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno, rivestimento alle pareti in ceramica che si sviluppa fino all'altezza di circa 210 cm.

I locali al piano primo hanno solaio di copertura piano e altezza di 2,25 m e sono rivestiti da perlinatura in legno, ad eccezione del servizio igienico, poco più alto (2,30 m), ove è visibile l'intradosso del solaio in laterocemento che presenta tracce di muffe e umidità.

Il corpo di fabbrica costituito dal servizio igienico con antistante bagno diversamente dalla restante parte dell'unità si trova al primo e ultimo piano, ovvero non è sormontato da ulteriore unità, ma dal sottotetto in legno, il cui stato valutabile dall'esterno è in fatiscenti condizioni.

Al piano primo le pavimentazioni sono in ceramica di formato 25x25 cm, con disegno a simulazione di parquet a spina italiana

L'appartamento non è dotato nè di cantina, né di posto auto o autorimesse di pertinenza.

Finiture:

Le finiture dell'unità sono degli anni '60, i pavimenti interni in ceramica monocottura con posa a correre, sormontati da foglio in linoleum in soggiorno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e, laddove presenti, gli scuri sono in legno. Unici serramenti in diverso materiale sono il portoncino di ingresso all'interno della bussola e la finestra del servizio igienico al piano primo, che sono in alluminio con vetrocamera. Il portoncino esterno è del tipo blindato.

Intonaci al civile tinteggiati con tempera bianca, serramenti interni ad ante cieche, in tamburato con laminatura effetto noce, battiscopa in legno, perlinatura in legno all'intradosso del solaio di copertura al piano primo, ad eccezione del servizio igienico.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo, con stufa a pellet per climatizzazione invernale e con boiler elettrico per produzione istantanea di A.C.S.

terminali di emissione sono radiatori in alluminio senza termovalvole.

L'impianto elettrico è sottotraccia e non vi è citofono. Si annota che l'impianto elettrico ha subito delle modifiche in quanto presenti elementi (prese) aggiuntivi, installati con canaline o fili esterni alle murature.

Non sono stati prodotti certificati di conformità di alcun impianto,

Descrizione delle difformità riscontrate:

Nel corso del sopralluogo del 14.6.2024 sono state rilevate le consistenze delle unità in oggetto e si è riscontrato quanto di seguito rappresentato, emerso dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto (del 20.10.1939), che attesta lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Rispetto allo stato legittimo, al **piano terra** si riscontrano le seguenti difformità:

- formazione di una nuova apertura nella muratura portante al piano terra, sul fronte est (strada), che appare parzialmente tamponata;
- internamente realizzazione di basso muretto di separazione tra soggiorno e scala e variazione dello sviluppo della scala;
- installazione di bussola al portoncino di ingresso.

Al piano primo:

- balcone in calcestruzzo armato al piano primo sul fronte est (fronte strada). È presumibile che sia stata anche trasformata la preesistente finestra in portafinestra, per consentire l'accesso al balcone;
- cambio di destinazione d'uso del locale "legnaia", in luogo della quale sono stati realizzati atrio di disbrigo, servizio igienico e balcone in calcestruzzo armato, con formazione di 2 aperture nella muratura perimetrale (finestra bagno e accesso al balcone). La restante parte di legnaia è rimasta balcone con soletta in c.a. (affaccio sul cortile interno);
- creazione di una partizione all'interno della camera da letto originaria per la creazione di un ripostiglio (attualmente in uso come camera da letto) e chiusura della camera stessa rispetto al vano scale.

Sanabilità delle difformità riscontrate:

Da quanto desumibile dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto e quella attuale, le difformità rilevate, nel loro complesso si configurano come “*ristrutturazione edilizia*” in quanto, come detto, hanno previsto il cambio di destinazione d’uso di alcuni locali (legnaia) non residenziali convertendoli in superfici utili e in quanto hanno interessato anche l’aspetto esteriore (facciata) dell’immobile, con variazione dei prospetti e l’aggiunta di elementi (balconi).

Poiché per gli immobili di tipo B.1 in nucleo storico le N.T.A. del Piano delle Regole P.G.T. (art. 31 delle N.T.A.) sono consentite la sola manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, le modifiche esterne, o quelle che hanno comportato la conversione delle legnaia in spazi di abitazione, che hanno interessato l’immobile non sono sanabili.

Pertanto sarà necessaria la presentazione di n. 2 pratiche edilizie:

- 1 per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, con esecuzione di opere edilizie per rimozione del balcone che affaccia su via C. Beccaria, ripristino delle aperture originarie in facciata, demolizione del bagno e del balcone che hanno sostituito la “legnaia” per ricostruire uno spazio aperto (legnaia/loggiato) con materiali coerenti a quelli previsti nel tessuto storico;
- 1 per la sanatoria delle opere di manutenzione straordinaria, anche strutturali, che hanno interessato gli spazi interni.

Si annota che tali valutazioni non costituiscono garanzia circa l’esito dell’*iter* di sanatoria, in quanto l’effettiva sanabilità e le modalità di sanatoria sono da valutarsi **in corso di presentazione pratica e secondariamente al parere vincolante della Commissione del Paesaggio comunale**, la quale si esprimerà in merito al mantenimento o meno di alcuni elementi (es. soletta dell’ex-legnaia).

Si rimarca inoltre il fatto che la demolizione dell’unico bagno a oggi presente inficerebbe il raggiungimento del requisito di abitabilità al termine dell’esecuzione delle opere, a meno che non si prevedano interventi edilizi per la formazione di servizio igienico in altra zona del fabbricato.

Lo spettro di spesa è variabile, ma si ritiene congruo prevedere circa 22.000,00 € per opere di ripristino, pratiche edilizie e sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rientranti nella manutenzione straordinaria.

Confini**Foglio 15 (al Catasto Terreni), mappale 97**

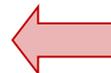
- Nord: mappale 95
- Est: mappali 105 e 116
- Sud: mappali 115, 100 e 119
- Ovest: mappali 96 e 100

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 14 giugno 2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Critero di misurazione**
 - SEL – Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici ATTUALI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile app.</i>
<u>Piano terra</u>			
Alloggio	m ²	55,59	100%
<u>Piano primo</u>			
Alloggio	m ²	60,81	100%
Balcone fronte est	m ²	3,20	50%
Balcone fronte sud	m ²	3,07	50%

Sup. Commerciale 117,97 mq**Superficie commerciale**m² **117,97**

Poiché una parte significativa delle difformità riscontrate non sono sanabili, portando in tal modo a un organismo in parte diverso, si è ritenuto congruo stimare la superficie commerciale dell'immobile legittimo, ovvero la situazione alla quale dovranno essere ricondotte le [attività di rimessa in pristino](#).

Calcolo superfici LEGITTIME (da planimetria catastale di primo impianto)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile app.</i>
<u>Piano terra</u>			
Alloggio	m ²	55,59	100%
<u>Piano primo</u>			
Alloggio	m ²	53,81	100%
Legnaia	m ²	8,90	50%

Sup. Commerciale 113,85 mq

Superficie commerciale

m² **113,85**



Caratteristiche qualitative

L'appartamento si presenta con finiture al civile datate, risalenti indicativamente agli anni '60.

La struttura del fabbricato, che è un fabbricato storico, è in muratura portante, con solaio di copertura in legno e solaio intermedio in legno, con sottostanti volte a botte in mattoni.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 1/09/1967
- Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: La ricerca effettuata presso gli archivi comunali ha dato esito negativo, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico, ing. Andrea Beltrami con attestazione di irreperibilità rilasciata il 24.7.2024 che si allega (Allegato n. 2).

Ne consegue che il riferimento assunto per la verifica della regolarità edilizio- urbanistica è stata la planimetria catastale di primo impianto (Allegato n. 4), come asserito dall'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001, anche a seguito delle recenti modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024.

- Indicare la documentazione visionata:
- Planimetria catastale di primo impianto, fg. 21, particella 1953, sub. 1, scheda n. 50254 del 20.10.1939 presentata a nome della ditta Antonini Gaetano;
 - planimetria catastale attuale, fg. 21, particella 1953, sub. 1, prot. n. BS0072589 del 2.3.2005;
 - dichiarazione di irreperibilità rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Sarezzo, ing. Andrea Beltrami, il 24.7.2024.

Fonte documentazione visionata: Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e Sportello Edilizia dell'U.T. del Comune di Sarezzo

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 23.7.2024 (data dell'effettuazione dell'accesso agli atti all'U.T. Comunale)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

Il Comune di Sarezzo è dotato di P.G.T. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 giugno 2013 e poi oggetto di variante (C.C. n. 35 del 27 luglio 2020).

Convenzione Urbanistica: -

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: L'immobile rientra tra le "Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)" (Tav. 7 – "Vincoli amministrativi" del Piano delle Regole e Tav. 4 – *Carta dei vincoli* del Documento di Piano). Le limitazioni urbanistiche che riguardano gli immobili storici di "Tipo B.1", come quello in esame, escludono qualsiasi intervento edilizio diverso da manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi edilizi devono inoltre rispettare, in merito all'uso di materiali e tecniche, quanto previsto dal Piano del paesaggio.

Vincoli ambientali: L'area entro la quale l'immobile si inserisce è caratterizzata da una classe di fattibilità che presenta consistenti limitazioni di natura geologica, in quanto ricadente in Classe "3 e – Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3", come rilevato nella Tav. 6° del Documento di Piano.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (contenute nel "Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali" del "Piano del Paesaggio"). Si segnala inoltre che il fabbricato ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L, da Tav. 7 del Piano delle Regole).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarezzo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione.
- la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione

per le [difficoltà riscontrate](#) citate nel paragrafo ad esse dedicato.

3.2 Rispondenza catastale

Lotto unico:

Immobili identificati in mappa al Comune di Sarezzo

- Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup, catastale 112 mq, sup. escluse aree scoperte 110 mq, r.c. 150,55 mq, piano T, 1.

Elenco documentazione visionata:

- Visura catastale storica per immobile;
- Mappa catastale;
- Planimetrie catastali (attuale e storica, di primo impianto).

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 20.6.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

per le [difformità riscontrate](#) citate nel paragrafo ad esse dedicato.

3.3 Verifica della titolarità

Lotto unico

Immobili identificati in mappa al Comune di Sarezzo, sez. urb. NCT:

- Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 112 mq, sup. escluse aree scoperte 110 mq, r.c. 150,55 mq, piano T, 1.

Inquadramento della titolarità

- Quota di proprietà: piena proprietà di -.
- Usufrutto: -
- Quota di Nuda proprietà: -

Condizioni limitanti

- Servitù: -

Vincoli: -

Oneri: -

Pesì: -

Gravami: -

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Titoli di provenienza

Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Giulia Messina Vitrano redatto in data 15.3.2024 i beni immobili catastalmente identificati al N.C.T.:

- Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup, catastale 112 mq, sup. escluse aree scoperte 110 mq, r.c. 150,55 mq, piano T, 1.

Sono di proprietà di -, nato in Costa d'Avorio il 3.3.1964, C.F., in piena proprietà 1/1.

Nel ventennio preso in esame nella certificazione notarile, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Trascrizione 11327/6505 del 3.3.2006 (atto notaio Scutra Cristina in data 22.2.2006 n. 73902/14180 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale - acquista i suddetti beni immobili per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni da Dolzanelli Angelo, nato il 18.12.1967 a Brescia (BS), C.F. DLZNGL67T18B157D.

- **Trascrizione 24904/14842 del 13.5.2005 (atto notaio Scutra Cristina in data 28.4.2005 n. 70798/13220 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale Dolzanelli Angelo nato il 18.12.1967 a Brescia (BS), C.F. DLZNGL67T18B157D acquista la quota pari a 5/6 di piena proprietà dell'immobile da Freddi Maria Priscilla nata il 16.8.1944 a Casto (BS), C.F. FRDMPR44M56C330D e da DOLZANELLI DANIELA DOMENICA, nata il 12.6.1969 a Brescia (BS), C.F. DLZDLD69H52B157.

- **Trascrizione 33742/21175 del 24.7.2002 (atto notaio Scutra Cristina in data 28.4.2005 n. 70798/13220 rep.)**

Trattasi di atto di successione in morte di Dolzanelli Pietro Paolo, nato il 13.11.1941 a Sarezzo (BS) C.F. DLZPRP41S13I433G, deceduto il 5.7.2001, registrata il 20.10.2001 al n. rep. 75/286 Ufficio del registro, trascritta il 24.7.2002 ai nn. 33742/21175 devoluta per legge. Si annota che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità. Con tale successione è pervenuta la quota di 1/6 del bene a Dolzanelli Angelo, Freddi Maria Priscilla e Dolzanelli Daniela Domenica.

- **Trascrizione 4378/3165 del 24.2.1982 (atto in data 9.2.1982 n. 152464 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale Dolzanelli Angelo e Freddi Maria Priscilla acquistano ciascuno la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile da Zugno Adriana, nata a Sarezzo (BS) il 14.7.1938.

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

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

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

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione 21073/4852 del 7.5.2008 (ipoteca volontaria – atto notaio Santosuosso Fabrizio in data 10.4.2008 n. 38244/15977 rep.)**

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di € 270.000,00 concessione a garanzia di mutuo per capitale di € 135.000,00, durata 30 anni

- a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, C.F. 09339391006
- contro -, nato in Costa d'Avorio il 3.3.1964, C.F. -.

- **Trascrizione 11069/7787 del 14.3.2024 (atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento)**
i.

Trattasi di verbale di pignoramento immobili:

- a favore di Marte SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04634710265 (richiedente: studio legale Oronzo, via Lucullo n. 3, Roma)
- contro -, nato in Costa d'Avorio il 3.3.1964, C.F. -.

6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2023, semestre 2 (ultime quotazioni disponibili).

LOTTO UNICO:

Immobili identificati in mappa al Comune di Sarezzo, sez. urb. NCT

- Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 112 mq, sup. escluse aree scoperte 110 mq, r.c. 150,55 mq, piano T, 1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il valore di stima è stato determinato considerando sia la specifica zona di Sarezzo nella quale si trova, oltre il fiume Mella in zona storica depressa, sia la commerciabilità dell’immobile, penalizzata dall’incertezza dell’esito della sanatoria (parere vincolante della Commissione del Paesaggio).

Per tali ragioni la superficie commerciale assunta è quella dello stato in cui verrà a trovarsi l’immobile una volta ripristinate le sue condizioni legittime, con demolizione dei balconi e del servizio igienico (113,85 mq in luogo di 117,97 mq).

La stima è basata su più di un elemento: la consultazione dei principali listini immobiliari e un’indagine di mercato. Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2023, semestre 2, nel comune di Sarezzo, in zona centrale/Sarezzo e Zanano centro, B1, per la tipologia edilizia “abitazioni di tipo economico” in stato conservativo “normale”, le quotazioni rilevate sono:

Min 850 €/mq

Max 1.150 €/mq

Si è individuato sul mercato un unico immobile effettivamente comparabile per posizione e caratteristiche costruttive, nonché epoca costruttiva (Allegato n. 5) in vendita sul libero mercato in medesima zona e della medesima tipologia:

- Immobile terracielo libero su tre lati, composta da 2 appartamenti autonomi, per complessivi 110 mq commerciali venduti unitariamente; richiesta € 55.000 (l’immobile si trova nel medesimo centro storico – Noboli- del bene in esecuzione, in via fratelli Capponi n. 2 (circa 60 metri a nord di via C. Beccaria n. 16);

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo scadente, dei luoghi, nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Sarezzo in cui si trova l'immobile, dalla collocazione dell'immobile, del contesto generale e, in particolare, di quello dell'unità immobiliare in oggetto, ritengo congruo e giudizioso, coerentemente con le indagini di mercato condotte, attribuire al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di €/mq 550,00. Ciò in ragione anche del contesto, della disponibilità di offerta sul mercato e in particolare nel Comune in cui il fabbricato si trova, della tipologia edilizia in stima nel comune considerato, della visibilità del bene.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è $550,00 \text{ €/mq} \times 113,85 \text{ mq} = 62.617,50 \text{ €}$.

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 470,00 con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$470,00 \text{ €/mq} \times 113,85 \text{ mq} = 53.509,50 \text{ €}$$

Va rimarcato che la rimessa in pristino comporterebbe non solo un decremento della superficie commerciale (da 117,97 mq a 113,85 mq, come [già prospettato](#)), ma anche **il venir meno dell'unico servizio igienico**, requisito indispensabile per l'agibilità dell'immobile, la qual cosa impatta in modo significativo sull'immobile.

Si stima pertanto una riduzione del 20% sull'importo stimato, dal quale detrarsi ulteriormente il costo delle opere e delle pratiche edilizie per la rimessa in pristino e per la sanatoria.

Pertanto, considerando una riduzione del 20%: $53.509,50 \text{ €} \times 0,80 = 42.807,60 \text{ €}$

E, tenendo conto delle [spese](#) per la rimessa in pristino e la regolarizzazione del sanabile, **il più probabile valore in condizione di vendita forzata è di 20.807,60 €**

con arrotondamento 20.800,00 € (ventimilaottocentoeuro/00)

Si rimarca infine l'aleatorietà della procedura sanante, ove ciò è possibile, che, nello specifico caso, è particolarmente incerta.

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Sarezzo, sez. urb. NCT:

- Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 1953, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 112 mq, sup. escluse aree scoperte 110 mq, r.c. 150,55 mq, piano T, 1.

quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

20.800,00 € (ventimilaottocentoeuro/00)

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 7.10.2024

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. All. 1: Documentazione fotografica
2. All. 2: Asseverazione U.T. Comune di Sarezzo
3. All. 3: Stralci P.G.T.
4. All. 4: Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali storica e attuale visure storiche catastali per immobile
5. All. 5: Immobile comparabile e dati O.M.I.