

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°227/2022

Giudice delegato: Dott. Stefano Franchioni

### ANAGRAFICA

**Creditore procedente:** **GUBER Banca Spa**  
con sede a Brescia Via Corfù n°102  
PI 03140600176

**Rappresentato da:** **Avv. Maurizio Miceli Sopo**  
con studio in Brescia Via Corfù n°102  
C.F. MCLMRZ78A20B602P  
maurizio.miceli\_sopo@brescia.pecavvocati.it

**Esecutati:**

[REDACTED]

**Esperto incaricato:** **Dott. Ing. Francesco Spedini**  
con studio in Brescia, Via Solferino n°55  
Tel 030 3757406 - Fax 030 2899490  
MAIL [f.spedini@gmail.com](mailto:f.spedini@gmail.com); PEC [francesco.spedini2@ingpec.eu](mailto:francesco.spedini2@ingpec.eu)  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4633

**PREMESSE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Spedini è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 12/01/2023.

In data 30/01/2023 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore del bene e costi

Udienza per la determinazione della modalità di vendita fissata in data 30/05/2023.

Il CTU:

- Visti gli atti e la documentazione depositata
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti del comune in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso gli uffici tecnici del comune in cui sono inseriti gli immobili
- Effettuate le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate
- Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili

Redige il seguente rapporto di valutazione.

## RELAZIONE DI STIMA

### INDICE

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	4
B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	10
C - STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	24
D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....	25
E - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	33
F - FORMAZIONE DEI LOTTI.....	38
G - VALORE DEI BENI E COSTI.....	40
H - RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....	47
I - ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	48

## **A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa alla causa in oggetto, si accerta la completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2 c.p.c..

È stata depositata la Relazione notarile catastale – Ipotecaria Ventennale a firma del Notaio Andrea Galleri in data 25/05/2022, ciò in ottemperanza all'art. 567 del c.p.c. che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze degli accertamenti catastali e dei registri immobiliari.

Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per il ventennio anteriore al pignoramento immobiliare, nonché gli atti di provenienza degli immobili pignorati, ad eccezione del lotto n°4 come in seguito specificato.

**Stato civile**

Di seguito si riportano i certificati/estratti di matrimonio richiesti ai vari Comuni per ciascun esecutato.



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





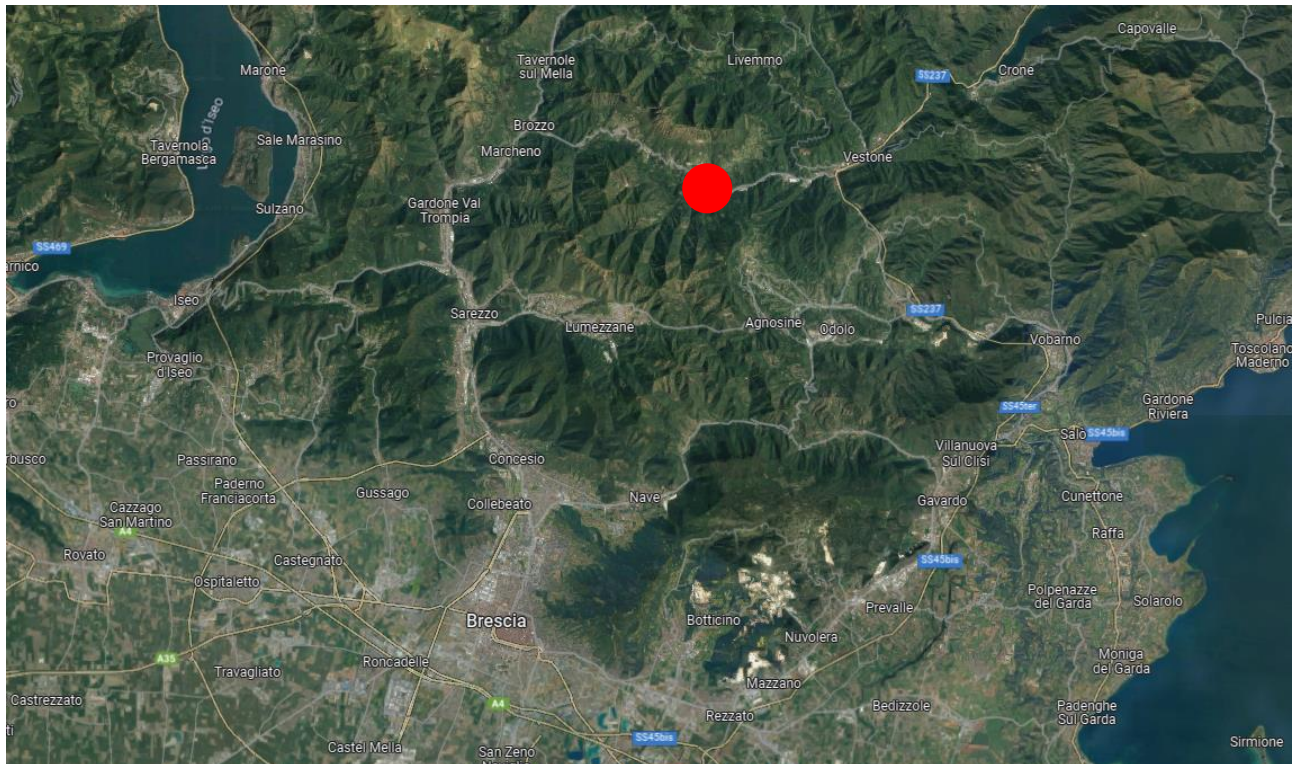
Omissis

## B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### Inquadramento territoriale

Di seguito si riporta la localizzazione dei beni che fanno parte dello stesso complesso in Via Roma n°26 (per quanto riguarda gli appartamenti) e n°28 (negozio ad oggi destinato a Tabaccheria) a Casto (BS). Come riferito in sede di sopralluogo, l'immobile non è costituito in condominio.

Le unità immobiliari, che risultano tutte concesse in locazione, possono essere comunque vendute separatamente, pertanto si è scelto di individuare più lotti.





**Lotto n°1 (Negozio P.T.)**

Provincia: Brescia

Comune: Casto

Indirizzo: Via Roma 28

Destinazione d'uso: Commerciale

Descrizione sintetica: negozio posto al piano terra con corte pertinenziale esclusiva

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	1	C/1	2	65 mq	€ 597,54

Quota di diritto e di proprietà: diritto di proprietà per la quota di 1/2 e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un bene non divisibile

Accessibilità

Il negozio è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica con accesso al civico n°28 di Via Roma.

Descrizione

Trattasi di un negozio (attualmente destinato a tabaccheria) posto al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, ubicato sulla strada principale del comune di Casto all'interno di un condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano sottotetto.

Il negozio è costituito da un unico ambiente con un bagno e un antibagno e ha un unico accesso direttamente dalla pubblica via; completa la proprietà una corte esclusiva che risulta però attualmente destinata a parcheggio pubblico e viabilità pedonale.

Alla data del sopralluogo il negozio risulta in esercizio e in discreto stato manutentivo.

Le finiture risultano economiche con pavimenti in piastrelle di graniglia e rivestimenti in ceramica nel bagno; l'immobile è dotato di caldaia a gas sia per riscaldamento che per acqua calda sanitaria.

Per maggiori dettagli, si rimanda ai capitoli successivi e alla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Murature perimetrali: si suppone in blocchi di laterizio

Serramenti esterni: legno e alluminio

Impianto di riscaldamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrosanitario: presente

Finiture esterne: intonaco tinteggiato e piastrelle

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

**Identificazione pregressa del bene**

L'immobile in oggetto risulta intestato a:

- ██████████ per 1/2 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Tomaso Pietroboni Rep. n°6600 Racc. n°2832 del 14/02/1978, trascritto a Salò il 13/03/1978 ai n.ri 899/761;
- ██████████ per 1/4 della nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°64042 Racc. n°14125 del 08/03/2005, registrato a Salò il 13/03/2005 al n. 508 serie 1T;
- ██████████ per 1/4 della nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°64042 Racc. n°14125 del 08/03/2005, registrato a Salò il 13/03/2005 al n. 508 serie 1T;
- ██████████ per 1/2 del diritto di usufrutto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Caterina Pittiani Rep. n°4520 Racc. n°2679 del 12/02/2021, registrato a Brescia il 01/03/2021 n. 9918 serie 1T, trascritto a Salò il 02/03/201 al n°1319 gen. e al n°932 part..

Attualmente l'immobile è identificato catastalmente nel Foglio 5 Sezione NCT Mappale 56 sub. 1, in forza di variazione identificativo per riordino fondiario registrata in data 28/08/2019 al n°17/2019 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 56/01 del Foglio 4 Sezione CAS del Catasto Fabbricati, a sua volta risultante in forza di bonifica identificativo catastale registrata in data 07/10/2013 n°68309.1/2013 (protocollo n°BS0223684) in variazione dell'unità immobiliare censita sia dall'impianto meccanografico con i mappali 56/1 e 1398 (graffati tra loro) del Foglio 4 Sezione CAS del Catasto fabbricati.

L'intestazione catastale corrisponde con la provenienza sopra citata.

Come già precedentemente descritto, si segnala che sia nella scheda catastale che nelle descrizioni degli atti di provenienza, l'immobile risulta dotato di corte esclusiva che è però destinata a parcheggio pubblico e viabilità pedonale.

**Lotto n°2 (sub. 9 appartamento piano 3° lato est)**

Provincia: Brescia

Comune: Casto

Indirizzo: Via Roma 26

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione sintetica: Appartamento posto al piano terzo

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	9	A/2	2	5 vani	€ 258,23

Quota di diritto e di proprietà: diritto di nuda proprietà per l'intero

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un bene non divisibile

Accessibilità

L'appartamento è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica con accesso al civico n°26 di Via Roma tramite il vano scala condominiale.

Descrizione

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo con soffitta al piano sottotetto, ubicato sulla strada principale del comune di Casto all'interno di un condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano sottotetto.

L'abitazione è costituita da un ingresso/disimpegno, cucina separata, soggiorno, un bagno, due camere e due balconi. La soffitta è accessibile da una terrazza comune in copertura raggiungibile sempre dal vano scala comune condominiale.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta concessa in locazione e in discreto stato manutentivo. Le finiture risultano economiche con pavimenti in piastrelle di graniglia, legno e rivestimenti in ceramica nel bagno; l'immobile è dotato di stufa a pellet per riscaldamento e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Per maggiori dettagli, si rimanda ai capitoli successivi e alla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Murature perimetrali: si suppone in blocchi di laterizio

Serramenti esterni: legno e alluminio

Impianto di riscaldamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrosanitario: presente

Finiture esterne: intonaco tinteggiato e piastrelle

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo



**Identificazione pregressa del bene**

L'immobile in oggetto risulta intestato a:

- ██████████ per l'intero della nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Zampaglione Rep. n°64042 Racc. n°14125 del 08/03/2005, registrato a Salò il 13/03/2005 al n. 508 serie 1T;
- ██████████ per l'intero del diritto di usufrutto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Caterina Pittiani Rep. n°4520 Racc. n°2679 del 12/02/2021, registrato a Brescia il 01/03/2021 n. 9918 serie 1T, trascritto a Salò il 02/03/201 al n°1319 gen. e al n°932 part..

Attualmente l'immobile è identificato catastalmente nel Foglio 5 Sezione NCT Mappale 56 sub. 9, in forza di variazione identificativo per riordino fondiario registrata in data 28/08/2019 al n°17/2019 in variazione dell'unità immobiliare censita sia dall'impianto meccanografico con i mappali 56/9 del Foglio 4 Sezione CAS del Catasto fabbricati.

L'intestazione catastale corrisponde con la provenienza sopra citata.

**Lotto n°3 (appartamento piano 2°)**

Provincia: Brescia

Comune: Casto

Indirizzo: Via Roma 26

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione sintetica: Appartamento posto al piano secondo

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	7	A/2	2	5 vani	€ 258,23

Quota di diritto e di proprietà: diritto di piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un bene non divisibile

Accessibilità

L'appartamento è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica con accesso al civico n°26 di Via Roma tramite il vano scala condominiale.

Descrizione

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, ubicato sulla strada principale del comune di Casto all'interno di un condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano sottotetto.

L'abitazione è costituita da un ingresso/disimpegno, cucina separata, soggiorno, un bagno, due camere e due balconi. La soffitta è accessibile da una terrazza comune in copertura raggiungibile sempre dal vano scala comune condominiale.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta concessa in locazione e in discreto stato manutentivo. Le finiture risultano economiche con pavimenti in piastrelle di graniglia, legno e rivestimenti in ceramica nel bagno; l'immobile è dotato di stufa a pellet per riscaldamento e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Per maggiori dettagli, si rimanda ai capitoli successivi e alla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Murature perimetrali: si suppone in blocchi di laterizio

Serramenti esterni: legno e alluminio

Impianto di riscaldamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrosanitario: presente

Finiture esterne: intonaco tinteggiato e piastrelle

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

**Identificazione pregressa del bene**

Di seguito si riporta la provenienza del bene:

- ██████████ con atto di donazione a rogito del Notaio Tomaso Pietroboni Rep. n°22715 Racc. n°8770 del 16/05/1988, trascritto a Salò il 13/06/1988 ai n.ri 2222/1502, dona la nuda proprietà dell'immobile a ██████████ e l'usufrutto a ██████████;
- ██████████ acquisisce piena proprietà a seguito del ricongiungimento del diritto di usufrutto a fronte del decesso di ██████████ nel 1996 e ██████████ nel 2013;
- ██████████ dona la nuda proprietà dell'immobile a ██████████ e riservando il diritto di usufrutto a sé e dopo di sé a favore del coniuge ██████████ con atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Zampaglioni Rep. n°77989 Racc. n°20892 del 18/10/2007, registrato a Salò il 19/10/2007 al n. 3668 serie 1T.

Attualmente l'immobile è identificato catastalmente nel Foglio 5 Sezione NCT Mappale 56 sub. 7, in forza di variazione identificativo per riordino fondiario registrata in data 28/08/2019 al n°17/2019 in variazione dell'unità immobiliare censita sia dall'impianto meccanografico con i mappali 56/7 del Foglio 4 Sezione CAS del Catasto fabbricati.

L'intestazione catastale corrisponde con la provenienza sopra citata.

**Lotto n°4 (appartamento piano 3° lato ovest)**

Provincia: Brescia

Comune: Casto

Indirizzo: Via Roma 26

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione sintetica: Appartamento posto al piano terzo

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	10	A/2	2	5 vani	€ 258,23

Quota di diritto e di proprietà: diritto di piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: trattasi di un bene non divisibile

**Accessibilità**

L'appartamento è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica con accesso al civico n°26 di Via Roma tramite il vano scala condominiale.

**Descrizione**

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo con soffitta al piano sottotetto, ubicato sulla strada principale del comune di Casto all'interno di un condominio che si sviluppa su quattro piani fuori terra e piano sottotetto.

L'abitazione è costituita da un ingresso/disimpegno, cucina separata, soggiorno, un bagno, due camere e due balconi. La soffitta è accessibile da una terrazza comune in copertura raggiungibile sempre dal vano scala comune condominiale.

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta concessa in locazione e in scarso stato manutentivo. Le finiture risultano economiche con pavimenti in piastrelle di graniglia, legno e rivestimenti in ceramica nel bagno; l'immobile è dotato di stufa a legna sia per riscaldamento che per acqua calda sanitaria; a tal proposito si segnala la necessità di cambiare impianto di riscaldamento, dato il forte odore di fuliggine presente all'interno dell'abitazione, dovuto certamente, oltre che alla tipologia di impianto, anche alle scarse condizioni manutentive delle canne fumarie.

Per maggiori dettagli, si rimanda ai capitoli successivi e alla documentazione fotografica allegata.

### Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Murature perimetrali: si suppone in blocchi di laterizio

Serramenti esterni: legno e alluminio

Impianto di riscaldamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrosanitario: presente

Finiture esterne: intonaco tinteggiato e piastrelle

### Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

### Luminosità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

### Panoramicità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

### Funzionalità dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

### Finiture dell'immobile

Minimo       Medio       Massimo

**Identificazione pregressa del bene**

Di seguito si riporta la provenienza del bene:

- ██████████ con atto di donazione a rogito del Notaio Tomaso Pietroboni Rep. n°22715 Racc. n°8770 del 16/05/1988, trascritto a Salò il 13/06/1988 ai n.ri 2222/1502, dona la nuda proprietà dell'immobile a ██████████ e l'usufrutto a ██████████;
- ██████████ acquisisce piena proprietà a seguito del ricongiungimento del diritto di usufrutto a fronte del decesso di ██████████ nel 1996 e ██████████ nel 2013;
- ██████████ dona la nuda proprietà dell'immobile a ██████████ e riservando il diritto di usufrutto a sé e dopo di sé a favore del coniuge ██████████ con atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Zampaglioni Rep. n°77989 Racc. n°20892 del 18/10/2007, registrato a Salò il 19/10/2007 al n. 3668 serie 1T.

Stante quanto sopra pertanto si conferma l'osservazione riportata nella relazione notarile ventennale in cui viene segnalato che non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale (██████████) e l'effettiva titolarità risultante dai titoli dai quali si evince che l'usufrutto è attualmente intestato a ██████████ con riserva di diritto a favore del coniuge ██████████

Attualmente l'immobile è identificato catastalmente nel Foglio 5 Sezione NCT Mappale 56 sub. 10, in forza di variazione identificativo per riordino fondiario registrata in data 28/08/2019 al n°17/2019 in variazione dell'unità immobiliare censita sia dall'impianto meccanografico con i mappali 56/10 del Foglio 4 Sezione CAS del Catasto fabbricati.

## C - STATO DI POSSESSO DEL BENE

### **Lotto n°1 (sub. 1 negozio piano terra)**

L'immobile in oggetto risulta essere locato a partire dal 01/01/2010; il contratto è stato successivamente rinnovato in data 13/04/2023 con scadenza il 31/12/2027 per 6 anni ad un canone annuo pari a € 4.200,00 da pagarsi in rate mensili anticipate per € 350,00 oltre agli aggiornamenti ISTAT.

### **Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato est)**

L'immobile in oggetto risulta essere locato dal 01/05/2021 per quattro anni con tacito rinnovo per uguale periodo ad un canone annuo pari a € 3.360,00 da pagarsi in rate mensili anticipate per € 280,00 senza aggiornamenti ISTAT per la scelta di tassazione con cedolare secca.

### **Lotto n°3 (sub. 7 appartamento P.2°)**

L'immobile in oggetto risulta essere locato a partire dal 01/03/2004; il contratto è stato successivamente rinnovato dal 01/03/2016 e scadenza il 29/02/2020 con tacito rinnovo per uguale periodo al 29/02/2024 ad un canone annuo pari a € 3.096,00 da pagarsi in rate mensili anticipate per € 258,00 oltre agli aggiornamenti ISTAT.

### **Lotto n°4 (sub. 10 appartamento P.3° lato ovest)**

L'immobile in oggetto risulta essere locato dal 01/09/2017 per 4 anni con tacito rinnovo per uguale periodo ad un canone annuo pari a € 3.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate per € 250,00 senza aggiornamenti ISTAT per la scelta di tassazione con cedolare secca.



## D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI





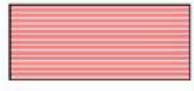
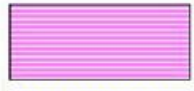


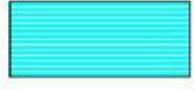
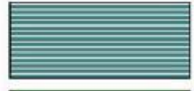

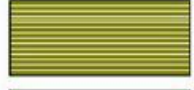
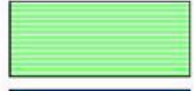
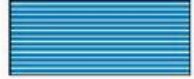
Tutti i lotti di vendita individuati fanno parte dello stesso complesso immobiliare pertanto si riporta il medesimo inquadramento urbanistico

### URBANISTICA

Il bene è ricompreso all'interno dell'*ambito residenziale consolidato di classe 1* normato dall'art. 55 delle NTA del PGT vigente; si segnala che la corte esclusiva del sub. 1 ricade invece in zona destinata a *servizi pubblici esistenti*.



**LEGENDA**

	nuclei di antica formazione
	ambito residenziale consolidato classe 1
	ambito residenziale consolidato classe 2
	ambito residenziale consolidato classe 3
	tessuto edilizio di trasformazione
	ambito produttivo consolidato
	zone produttive per energie da fonti rinnovabili
	servizi pubblici esistenti
	servizi pubblici di progetto
	ambito rurale di tutela dell'abitato
	ambito agro-silvo-pastorale: boschi
	ambito agro-silvo-pastorale: prati e pascoli
	ambito agro-silvo-pastorale: malghe ed alpeggi
	ambiti fluviali

La maggior parte del Comune di Casto rientra nel vincolo paesaggistico-ambientale di fascia di rispetto di fiumi e torrenti, come si evince dalla tavola "sistema dei vincoli" del DdP del PGT vigente.



#### Vincoli paesaggistico-ambientali



Fasce di rispetto di fiumi e torrenti (art. 142 lett. c) D.Lgs 42/2004)



Ambiti di elevata naturalita' - territori al di sopra della quota di 800 m (art. 17 N.T.A. del P.T.P.R.)



Fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi

### ISPEZIONI IPOTECARIE

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie aggiornate in data 14/02/2023 che si allegano.

### SPESE CONDOMINIALI

Come riferito in sede di sopralluogo, non risulta essere costituito un Condominio.

### ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

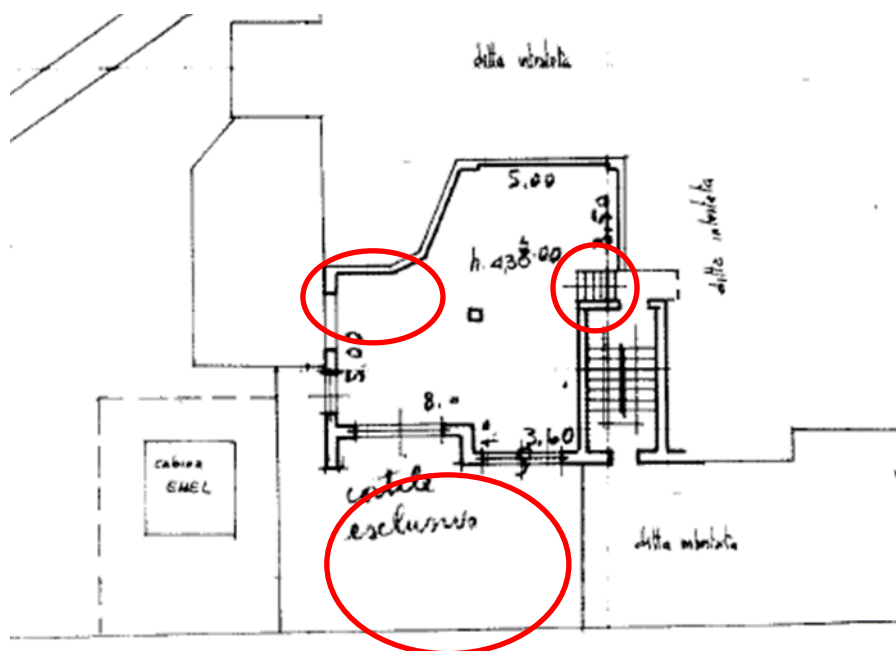
Si segnala che dal sito del CENED non risulta alcun attestato rilasciato per i lotti 1, 3 e 4 mentre per il lotto 2 (sub. 9) risulta rilasciato APE n° 1704400001121 valido fino al 14/04/2031.

### CONFORMITA' CATASTALE

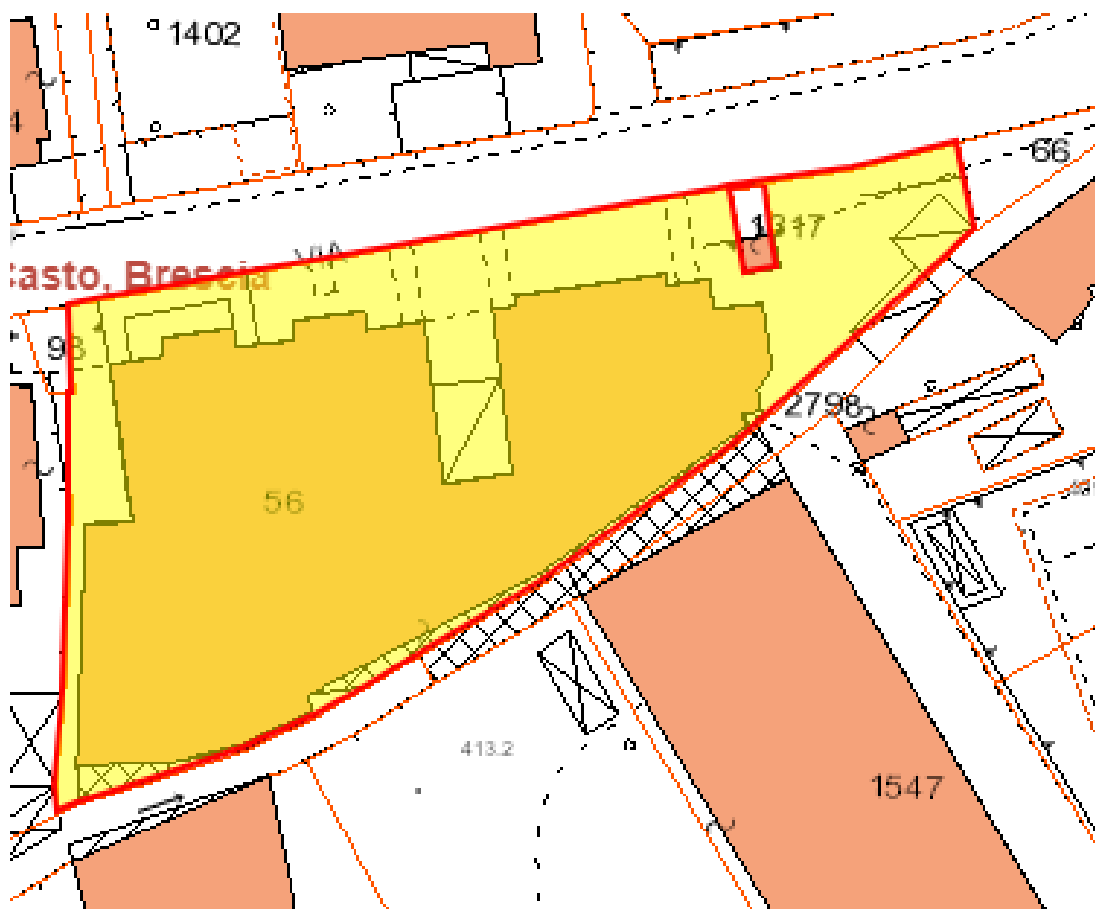
#### Lotto n°1 (Negozio P.T.) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 1

La planimetria catastale risale al 1971 e non risulta conforme allo stato di fatto per le seguenti difformità:

- Non sono rappresentati il bagno e l'antibagno
- È riportata una scala di collegamento con il vano scale comune che non c'è
- Rappresenta una corte esclusiva che di fatto è destinata a parcheggio pubblico e viabilità pedonale



Anche dall'estratto di mappa si possono evincere le zone tratteggiate che indicano le aiuole di separazione degli stalli a parcheggio.



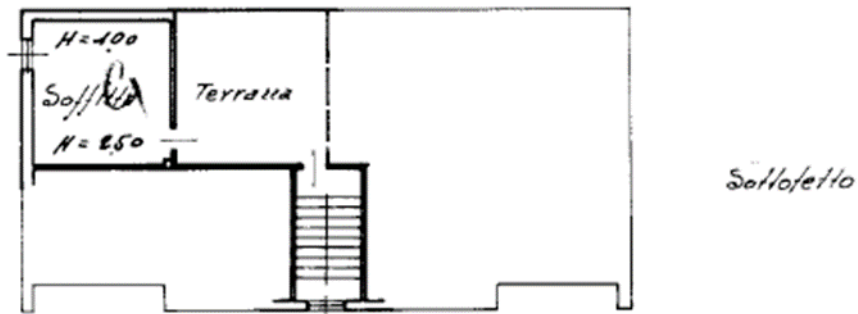
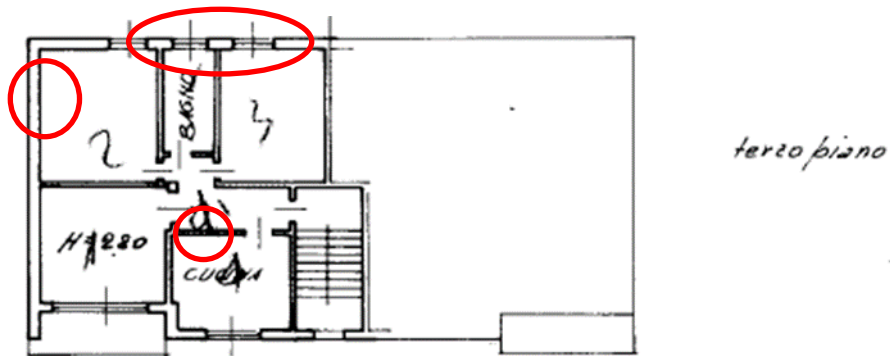
Da verifiche effettuate dall'Amministrazione Comunale è emerso che la corte esterna risulta privata ma asservita all'uso pubblico e pertanto non nella piena disponibilità del titolare.

**Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato est) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 9**

La planimetria catastale risale al 1968 e non risulta conforme allo stato di fatto per le seguenti difformità:

- Non è rappresentato il balcone sul retro
- La finestra della camera si trova sul prospetto est
- La porta della cucina è più avanti rispetto la porta d'ingresso

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente la soffitta.

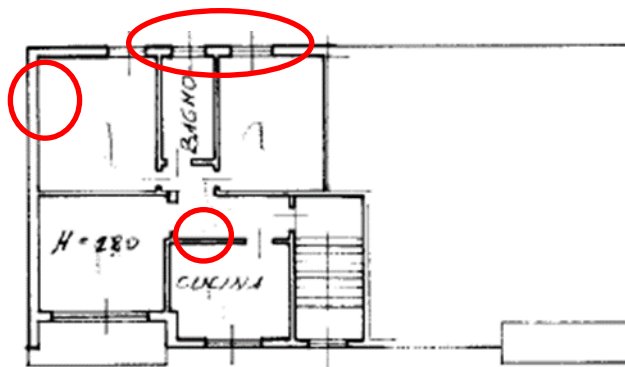


**Lotto n°3 (appartamento P.2°) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 7**

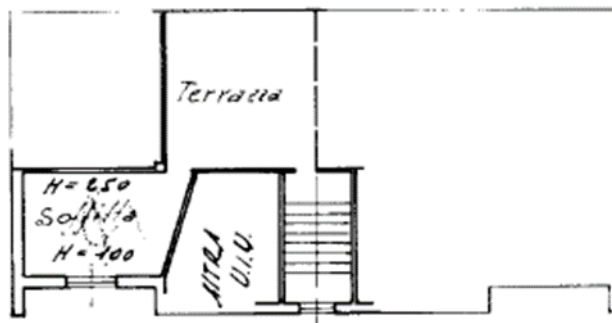
La planimetria catastale risale al 1968 e non risulta conforme allo stato di fatto per le seguenti difformità:

- Non è rappresentato il balcone sul retro
- La finestra della camera si trova sul prospetto est
- La porta della cucina è più avanti rispetto la porta d'ingresso

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente la soffitta.



*Secondo piano*



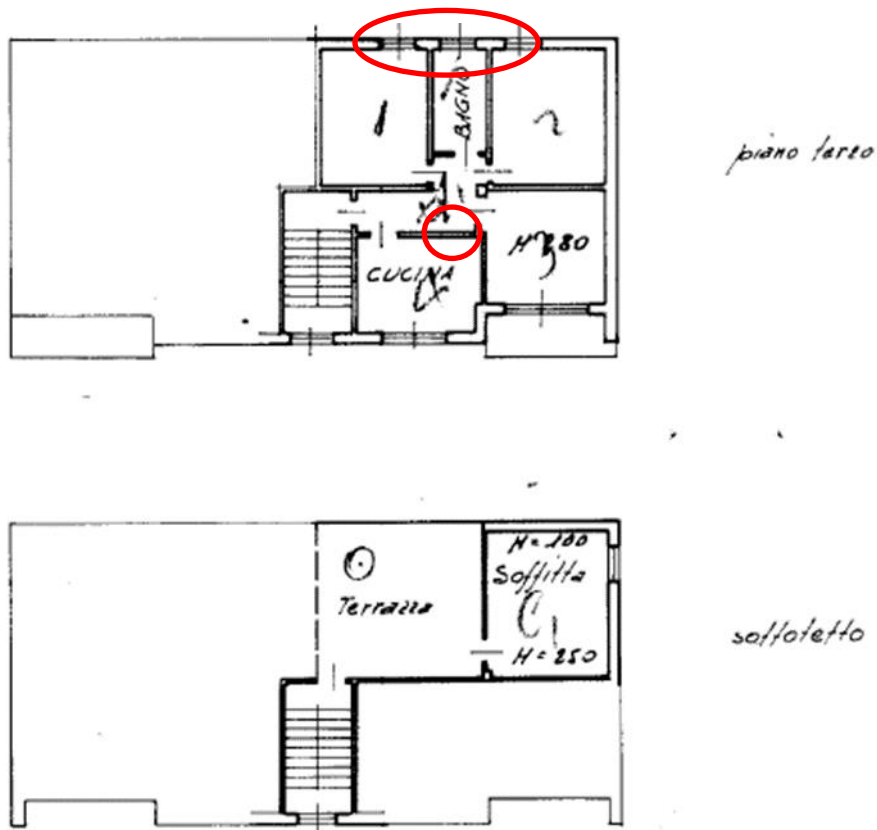
*Soffolletto*

**Lotto n°4 (appartamento P.3° lato ovest) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 10**

La planimetria catastale risale al 1968 e non risulta conforme allo stato di fatto per le seguenti difformità:

- Non è rappresentato il balcone sul retro
- La porta della cucina è più avanti rispetto la porta d'ingresso

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare internamente la soffitta e la stanza indicata con il numero due nell'estratto sottostante.

**DIRITTI REALI**

Come già più volte riportato nella presente relazione, si segnala che:

- **La quota di 1/2 del valore dell'usufrutto del lotto 1 è intestata a persona fisica non oggetto della presente procedura**
- **La quota pari all'intero del valore dell'usufrutto del lotto 2 è intestata a persona fisica non oggetto della presente procedura**



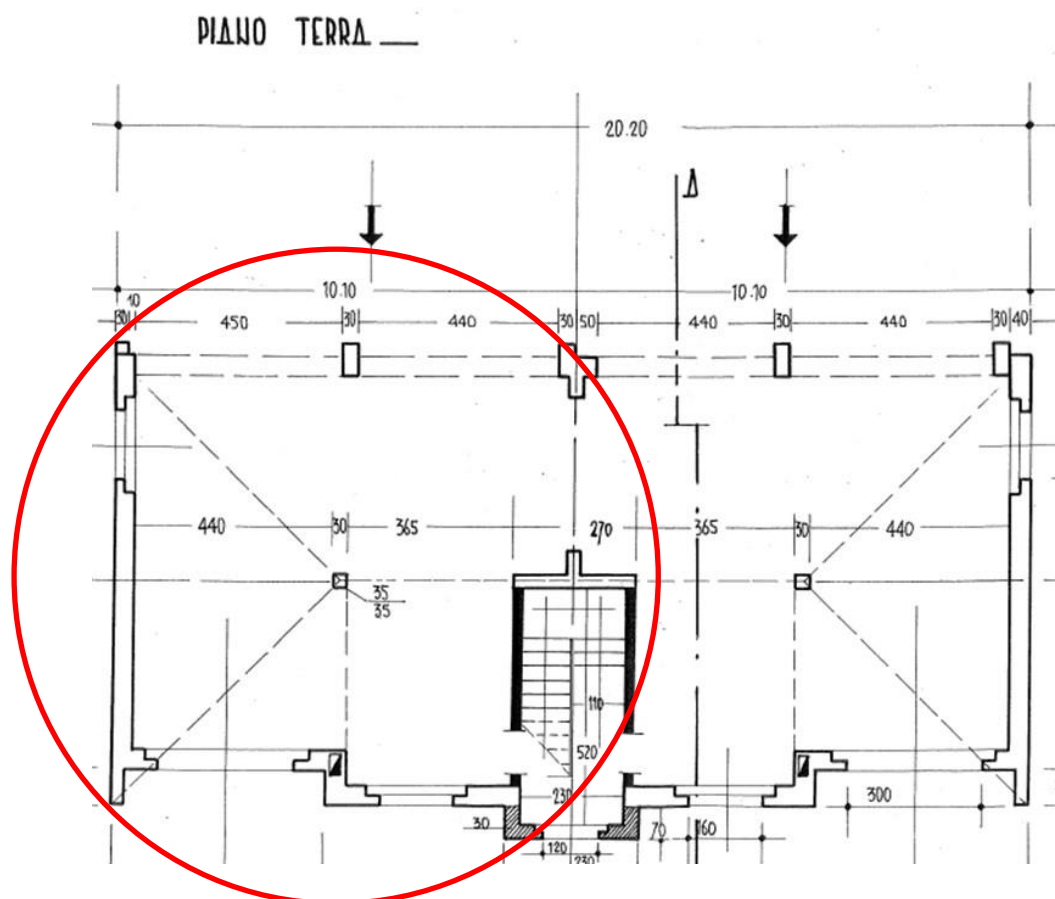
## E - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'originario fabbricato è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 in forza dei titoli abitativi di seguito elencati:

- Licenza di costruzione P.E. n°35/62 prot. n°1329 del 12/07/1962 per nuova costruzione di abitazione civile e magazzino (complesso industriale);
- Certificato di Abitabilità pratica edilizia n° 1329/62 del 01/03/1965;
- Licenza di costruzione P.E. n°53/64 prot. n°447 del 09/03/1964 per la realizzazione del fabbricato adibito ad abitazione a completamento dell'esistente complesso industriale;
- Certificato di Abitabilità pratica edilizia n°53/64 del 31/01/1967;
- Concessione edilizia n°543/78 prot. n°1353 del 11/05/1978;
- Autorizzazione all'Abitabilità pratica edilizia n°543/78 del 20/09/1982.

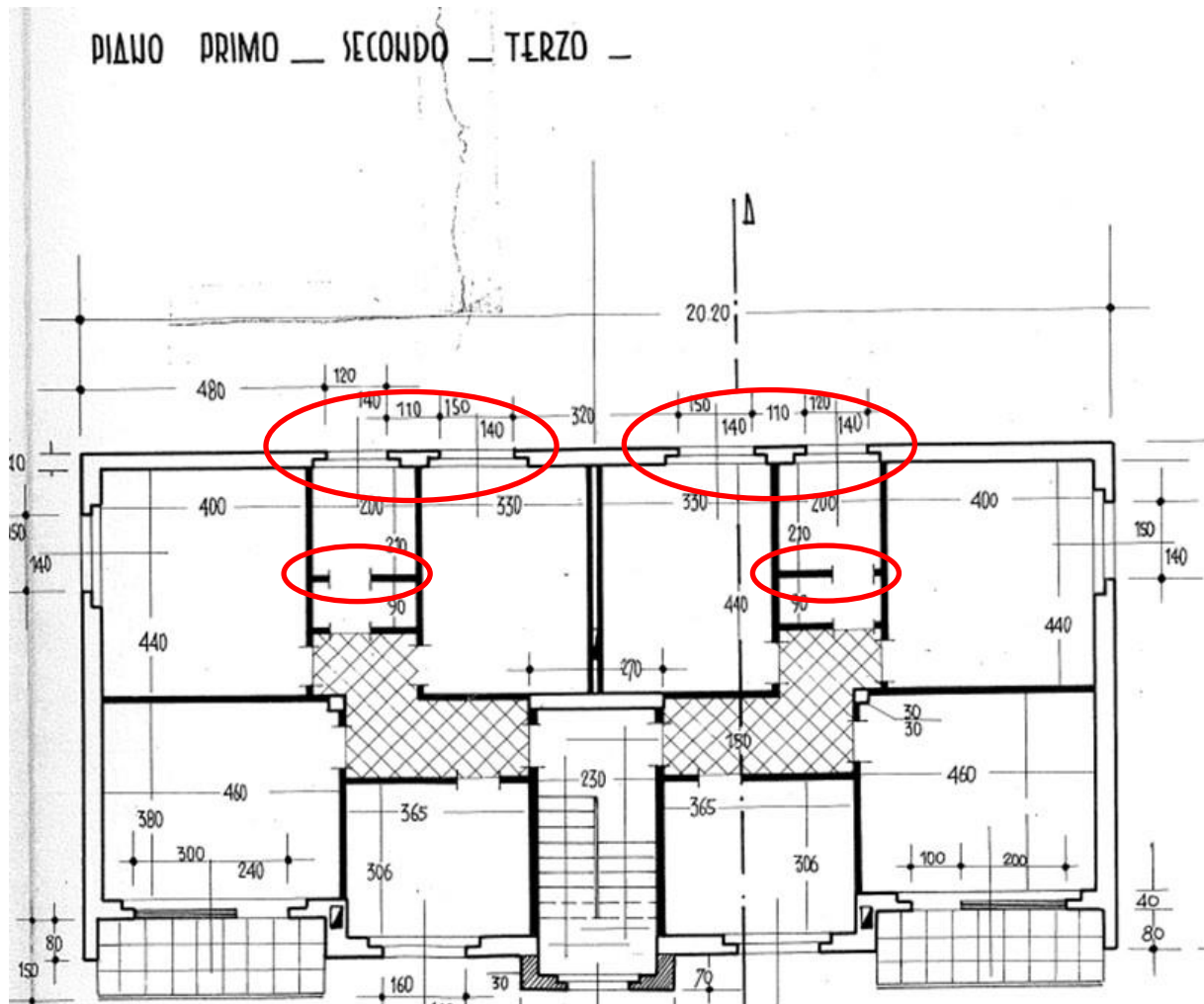
### Lotto n°1

La pratica edilizia del 1964 riporta un piano terra in cui non sono state rappresentate né le divisorie interne né i tamponamenti esterni sul retro.

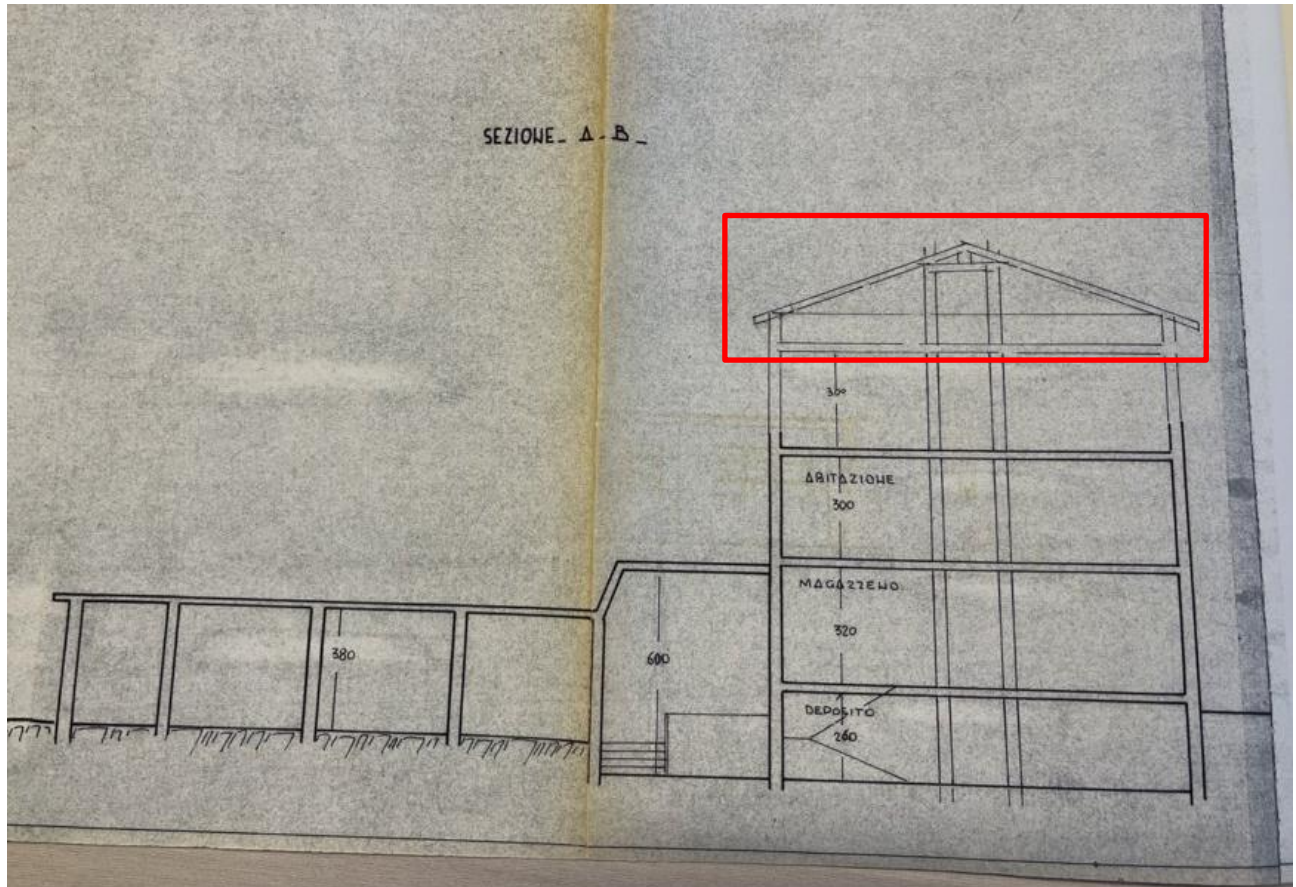


**Lotti nn. 2 - 3 - 4**

La pratica edilizia del 1964 riporta un "piano tipo" in cui, oltre a lievi difformità interne rispetto allo stato di fatto, non sono indicati i balconi esistenti sul retro; di seguito si riporta un estratto della tavola allegata alla concessione con indicazione delle difformità.



Come condiviso con l'ufficio tecnico comunale, le soffitte risultano rappresentate in una sezione allegata alla pratica del 1962 (di cui si riporta un estratto nell'immagine sottostante) e si ritengono regolarmente concesionate, fermo restando la distribuzione interna che non è stato possibile visionare poiché non accessibili in sede di sopralluogo.





**Deprezamenti**

Nella quantificazione del deprezzamento di tutti i singoli lotti si è tenuto pertanto conto di:

- Spese tecniche per presentazione pratica di sanatoria e aggiornamento scheda catastale
- Diritti catastali e sanzione minima

Al lotto 1 sono state aggiunte le spese relative al reperimento dell'allaccio alla fognatura; ai lotti relativi agli appartamenti (2, 3 e 4) sono state invece aggiunte ulteriori spese tecniche per le verifiche strutturali dei balconi sul lato sud e al solo lotto 4 si è aggiunto il deprezzamento per la sostituzione quanto meno delle canne fumarie degli impianti a legna.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto stima un deprezzamento complessivo pari a:

- 2.800 € per il lotto 1
- 2.600 € per il lotto 2
- 2.600 € per il lotto 3
- 3.100 € per il lotto 4

**F - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili oggetto della presente valutazione possono essere frazionati in lotti separati come segue.

**Lotto n°1 (Negozio P.T.)**

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	5	56	1	C/1	2	65 mq	€ 597,54

Quota di diritto e di proprietà: diritto di proprietà per la quota di 1/2 (intestata a [REDACTED] e [REDACTED]) e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 (1/4 intestata a [REDACTED] e 1/4 intestata a [REDACTED]).

**Si specifica che la quota di 1/2 del valore dell'usufrutto è intestata a persona fisica non oggetto della presente procedura.**

**Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato sinistro)**

Identificazione catastale:

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	5	56	9	A/2	2	5 vani	€ 258,23

Quota di diritto e di proprietà: diritto di nuda proprietà per l'intero (intestata a [REDACTED])

**Si specifica che la quota pari all'intero del valore dell'usufrutto è intestata a persona fisica non oggetto della presente procedura.**

**Lotto n°3 (appartamento P.2°)****Identificazione catastale:**

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	7	A/2	2	5 vani	€ 258,23

**Quota di diritto e di proprietà:** diritto di piena proprietà (nuda proprietà intestata a [REDACTED] e usufrutto intestato a [REDACTED])

**Lotto n°4 (appartamento P.3° lato destro)****Identificazione catastale:**

<b>Catasto fabbricati - Comune di Casto (Bs)</b>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
NCT	5	56	10	A/2	2	5 vani	€ 258,23

**Quota di diritto e di proprietà:** diritto di piena proprietà (nuda proprietà intestata a [REDACTED] e usufrutto intestato a [REDACTED])

## G - VALORE DEI BENI E COSTI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia il valore di mercato è così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia il valore di vendita forzata viene così definito:



*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.*

### **Criterio di valutazione**

La stima degli immobili viene fatta con riferimento temporale alle valutazioni attuali di mercato. La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico e, nello specifico, sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione dei fabbricati. Data la pressoché assenza di comparativi nella zona, si è fatto riferimento al listino dei valori della camera di commercio di Brescia e Provincia - Maggio 2022 e ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; si è poi fatta un'ulteriore verifica del valore desunto in base ai canoni riportati nei contratti di locazione attraverso il metodo della capitalizzazione diretta.

### **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può riscontrarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### **CONSISTENZE**

Premettendo che le consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali reperite e non derivano da un rilievo puntuale dei luoghi, di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle consistenze dei singoli lotti, precisando che:

- per il lotto 1 non si è considerata la corte esclusiva poiché asservita all'uso pubblico e pertanto non nella piena disponibilità del titolare;
- per i lotti 2, 3, 4 non si sono considerati i balconi sul fronte sud poiché non regolarmente concessionati e poco rilevanti per l'attribuzione dei singoli valori finali.

Riepilogo consistenze Lotto n°1 (Negozio P.T.) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 1					
Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Equivalente [mq]
T	Negozio	4,3	77	100%	77
					<b>77,00</b>

Riepilogo consistenze Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato sinistro) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 9					
Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Equivalente [mq]
3	Abitazione	2,8	90	100%	90,00
4	Soffitta	2,50 - 1,00	26	40%	10,40
3	Balcone	-	7	30%	2,10
					<b>102,50</b>

Riepilogo consistenze Lotto n°3 (appartamento P.2°) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 7					
Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Equivalente [mq]
2	Abitazione	2,8	90	100%	90,00
4	Soffitta	2,50 - 1,00	21	40%	8,40
2	Balcone	-	7	30%	2,10
					<b>100,50</b>

Riepilogo consistenze Lotto n°4 (appartamento P.3° lato destro) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 10					
Piano	Destinazione	Altezza interna [m]	SEL [mq]	Indice mercantile	Sup. Equivalente [mq]
3	Abitazione	2,8	90	100%	90,00
4	Soffitta	2,50 - 1,00	23	40%	9,20
2	Balcone	-	7	30%	2,10
					<b>101,30</b>

**CALCOLO VALORE DI MERCATO****Lotto n°1 (Negozio P.T.) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 1**

Valore unitario	850,00 €/mq
Superficie commerciale	77,00 mq
<b>Valore lotto arrotondato</b>	<b>€ 65.500,00</b>

**Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tener conto delle spese per pratica in sanatoria, sanzioni, variazioni catastali e verifica regolarità allaccio fognario.

**Totale deprezzamento € 2.800,00.**

**Stima del valore dell'immobile a libero mercato**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato arrotondato dell'intera proprietà pari a **€ 65.500,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.800,00**.

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 62.700,00**.

**Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 56.400,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.800,00**.

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 53.600,00**.

Il valore della quota pari al lotto intero (1/1) è pari a **€ 53.600,00** e pertanto:

- Il valore dell'usufrutto si assume pari a **€ 37.520,00**
- Il valore della nuda proprietà si assume pari a **€ 16.080,00**

Il valore della quota pignorata arrotondato è quindi pari a **€ 34.800,00**.

**Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato sinistro) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 9**

Valore unitario	400,00 €/mq
Superficie commerciale	102,50 mq
<b>Valore lotto arrotondato</b>	<b>€ 41.000,00</b>

**Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tener conto delle spese per pratica in sanatoria, sanzioni, variazioni catastali e le verifiche strutturali del balcone sul lato sud.

**Totale deprezzamento € 2.600,00.**

**Stima del valore dell'immobile a libero mercato**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato arrotondato dell'intera proprietà pari a **€ 41.000,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.600,00**.

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 38.400,00**.

**Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 34.600,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.600,00**.

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 32.000,00**.

Il valore della quota pari al lotto intero (1/1) è pari a **€ 32.000,00** e pertanto:

- Il valore dell'usufrutto si assume pari a **€ 22.400,00**
- Il valore della nuda proprietà si assume pari a **€ 9.600,00**

Il valore della quota pignorata arrotondato è quindi pari a **€ 9.600,00**.

**Lotto n°3 (appartamento P.2°) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 7**

Valore unitario	400,00 €/mq
Superficie commerciale	100,50 mq
<b>Valore lotto arrotondato</b>	<b>€ 40.200,00</b>

**Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tener conto delle spese per pratica in sanatoria, sanzioni, variazioni catastali e le verifiche strutturali del balcone sul lato sud.

**Totale deprezzamento € 2.600,00.**

**Stima del valore dell'immobile a libero mercato**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato arrotondato dell'intera proprietà pari a **€ 40.200,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.600,00**.

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 37.600,00**.

**Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 33.800,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 2.600,00**.

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 31.200,00**.

Il valore della quota pignorata pari al lotto intero (1/1) si assume pertanto pari a **€ 31.200,00**.

**Lotto n°4 (appartamento P.3° lato destro) – NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 10**

Valore unitario	400,00 €/mq
Superficie commerciale	101,30 mq
<b>Valore lotto arrotondato</b>	<b>€ 40.500,00</b>

**Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tener conto delle spese per pratica in sanatoria, sanzioni, variazioni catastali, le verifiche strutturali del balcone sul lato sud e la messa a norma delle canne fumarie degli impianti a legna.

**Totale deprezzamento € 3.100,00.**

**Stima del valore dell'immobile a libero mercato**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato arrotondato dell'intera proprietà pari a **€ 40.500,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 3.100,00**.

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 37.400,00**.

**Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 33.700,00**.

Il deprezzamento è pari **€ 3.100,00**.

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 30.600,00**.

Il valore della quota pignorata pari al lotto intero (1/1) si assume pertanto pari a **€ 30.600,00**.

**H - RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

<b><u>Lotto n°1 (Negozio P.T.)</u></b>		
<b>NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 1</b>		
<b>Valore libero mercato</b>	<b>€</b>	<b>62.700</b>
<b>Valore esecuzione forzata</b>	<b>€</b>	<b>53.600</b>
<b>Valore quota pignorata</b>	<b>€</b>	<b>34.800</b>

<b><u>Lotto n°2 (sub. 9 appartamento P.3° lato est)</u></b>		
<b>NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 9</b>		
<b>Valore libero mercato</b>	<b>€</b>	<b>38.400</b>
<b>Valore esecuzione forzata</b>	<b>€</b>	<b>32.000</b>
<b>Valore quota pignorata</b>	<b>€</b>	<b>9.600</b>

<b><u>Lotto n°3 (appartamento P.2°)</u></b>		
<b>NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 7</b>		
<b>Valore libero mercato</b>	<b>€</b>	<b>37.600</b>
<b>Valore esecuzione forzata</b>	<b>€</b>	<b>31.200</b>
<b>Valore quota pignorata</b>	<b>€</b>	<b>31.200</b>

<b><u>Lotto n°4 (appartamento P.3° lato ovest)</u></b>		
<b>NCT Foglio 5 Part. 56 Sub. 10</b>		
<b>Valore libero mercato</b>	<b>€</b>	<b>37.400</b>
<b>Valore esecuzione forzata</b>	<b>€</b>	<b>30.600</b>
<b>Valore quota pignorata</b>	<b>€</b>	<b>30.600</b>

## I - ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Documentazione fotografica
2. Atto di provenienza
3. Documentazione catastale (visure catastali e planimetrie catastali rasterizzate)
4. Ispezione ipotecaria
5. Certificati anagrafe
6. Documentazione edilizio concessoria
7. Contratti di locazione
8. APE

Il presente rapporto di valutazione è formato da n°48 pagine oltre agli allegati sopra riportati.

Brescia, 09/05/2023

In fede

