

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. 219/2017

Giudice delegato: **Ill.mo Dott. Raffaele Del Porto**

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa

Con sede in Brescia
Via Reverberi, 1
C.F. e P.Iva 00385040175

Sig. Dott. Ennio Zani

In qualità di presidente pro-tempore
Residente per la carica in Brescia
Via Reverberi, 1
C.f. ZNA NNE 53M27 B157U

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Roberto Gorio

Con Studio in Via Moretto, n. 67
Comune di Brescia
Tel + 0303750380
Pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.ra **Omississ...**
residente a Omississ...
Via Omississ...

C.f. Omississ...

Sig.ra **Omississ...**
residente a Omississ...
Via Omississ...

C.f. Omississ...



Intervenuti alla data di stima

INTERVENUTO

Con sede in
Via , N
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

ENEA MORASCHI geometra

Via Vittorio Emanuele, 62
CF MRS NEE 72D01 G264V
Tel 0307461578 - 335240201
Fax
E-mail geom.enea@studiomoraschi.it
Pec enea.moraschi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia
nr. 4205

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto 04/09/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 11/10/2017

Ultima proroga data di consegna del 01/01/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 29/01/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 30/01/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica

Appartamento al piano Terra composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, servizio igienico e lavanderia, disimpegno e due balconi, portico, corte esclusiva, tre vani cantina e servizio igienico al piano interrato collegati tra loro da scala interna, oltre ad ampia autorimessa al piano interrato il tutto inserito in un fabbricato di tipo villino.



Ubicazione **Paderno Franciacorta via Donatori di Sangue, 29**

Identificativi catastali **foglio NCT/6 mapp. 555 sub. 1 -villino-;
foglio NCT/6 mapp. 555 sub. 3 -Autorimessa.-**

Quota di proprietà **100%**

Diritto di proprietà **piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **sì**

Più probabile valore in libero mercato **€ 346.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 276.800,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 17
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 25
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica **Appartamento al piano Primo composto da cucina, camera, bagno, disimpegno e due balconi, locale sottotetto, l'accesso avviene attraverso corte e portico comuni al piano terra e scala esclusiva.**

Ubicazione **Paderno Franciacorta via Dell'Olmo, 4**

Identificativi catastali **foglio NCT/6 mapp. 555 sub. 2 -villino-;**

Quota di proprietà **100%**

Diritto di proprietà **piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **no**

Più probabile valore in libero mercato **€ 90.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 72.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **17**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina **22**

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina **26**

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 _____

Limitazioni



Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica **Appartamento al piano Terra composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, ingresso, disimpegno e portico, e da autorimessa e rimessa al piano interrato, il tutto inserito in un fabbricato di tipo villino.**

Ubicazione **Rodengo-Saiano via Gorizia, 12**

Identificativi catastali **foglio NCT/9 mapp. 167 sub. 5 -civile abitazione-;
foglio NCT/9 mapp. 167 sub. 7 -Autorimessa.-**

Quota di proprietà **50%**

Diritto di proprietà **piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **sì**

Più probabile valore in libero mercato **€ 126.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 100.800,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **19**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina **24**

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina **27**

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 _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica **Appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e tre balconi inserito in un fabbricato di tipo villino.**

Ubicazione **Rodengo-Saiano via Gorizia, 12**

Identificativi catastali **foglio NCT/9 mapp. 167 sub. 6 -civile abitazione-;**

Quota di proprietà **50%**

Diritto di proprietà **piena proprietà**

Divisibilità dell'immobile **no**

Più probabile valore in libero mercato **€ 115.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 92.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

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

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 _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	16
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	16
3.2	Rispondenza catastale	21
3.3	Verifica della titolarità	23
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	29
6.	Analisi estimativa	30
7.	Riepilogo dei valori di stima	32
8.	Dichiarazione di rispondenza	34
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	35
10.	Bibliografia	36



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione - Lotto n. 1 e 2

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza
- Civico n.

Zona Comune di Paderno Franciacorta

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale

Tipologia immobiliare: villino



Mappa geografica



- X Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale
- X Tipologia immobiliare:** villino
- X Tipologia edilizia dei fabbricati** Struttura in CA e muratura portante tipo poroton
- X Tipologia edilizia unità immobiliari** Appartamento indipendente
- X Caratteristiche generali dell'immobile** Termoautonomo e finiture tipo da civile abitazione
- X Dimensione**
Lotto 1: medio
Lotto 2: medio
- X Caratteri domanda e offerta**
lato venditore : Tribunale
lato acquirente: Privato, società
- X Forma di mercato**
 vendita coattiva a mezzo asta pubblica ad unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari)
- X Filtering**
 Assente, l'immobile insiste in contesto consolidato da parecchi anni.
- X Fase del mercato immobiliare**
 Recessione mercato dell'acquirente
- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Lotto 1 e 2 - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano terra e locali cantina al piano interrato con annessa unità immobiliare adibita ad autorimessa ubicata sempre al piano interrato e di unità immobiliare anch'essa adibita a civile abitazione al piano primo.

Si trovano inserite in fabbricato di tipo villino, con una discreta dotazione di area adibita a giardino circostante in parte esclusiva all'unità del piano terra e in parte in comune tra tutte le unità facenti parte del fabbricato.

E' situato sull'incrocio di via Dell'Olmo e via Donatori di Sangue, zona facente parte di una lottizzazione prettamente a destinazione residenziale e di recente formazione.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord mappale 545
- Sud via Donatori di Sangue
- Est Via Dell'Olmo
- Ovest mappale 548

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 12/11/2018 ore 14,30
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà - Lotto n. 1 -

Superficie principale			m ²	174,00
Superficie secondarie				
Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Superficie com.
Portico	m ²	36,10	30 %	10,83
Balconi	m ²	12,75	25 %	3,19
Cantina	m ²	195,80	35 %	68,53
Corte esclusiva	m ²	576,50	10 %	57,65
Autorimessa	m ²	42,20	50 %	21,10
C.T. comune (quota 50% di 12,40)	m ²	6,20	35 %	2,17
Portico comune (quota 50% di 7,40)	m ²	3,70	30 %	1,11
Corte comune (quota 50% di 117,30)	m ²	58,65	10 %	5,87
Superficie commerciale			m ²	344,45 

Calcolo superfici di proprietà - Lotto n. 2 -

Superficie principale			m ²	70,60
Superficie secondarie				
Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Superficie com.
Sottotetto	m ²	18,30	35 %	6,40
Balconi	m ²	13,45	25 %	3,36
C.T. comune (quota 50% di 12,40)	m ²	6,20	35 %	2,17
Portico comune (quota 50% di 7,40)	m ²	3,70	30 %	1,11
Corte comune (quota 50% di 117,30)	m ²	58,65	10 %	5,87
Superficie commerciale			m ²	89,51 



Lotto 1 e 2 - Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Impianti in dotazione:

Ascensore comune	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Riscaldamento autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Video sorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Manutenzione del fabbricato:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile :	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo

Lotto 3 e 4 - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano terra con annessa unità immobiliare adibita ad autorimessa ubicata al piano interrato e di unità immobiliare anch'essa adibita a civile abitazione al piano primo.

Si trovano inserite in fabbricato di tipo villino, con una discreta dotazione di area adibita a giardino circostante comune a tutte le unità facenti parte del fabbricato.

E' situato sull'incrocio di via Gorizia e via Trieste, zona prettamente a destinazione residenziale.

Confini

Indicare i confini catastali

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	via Gorizia
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	via mappale 158
<input checked="" type="checkbox"/> Est	Via Trieste e mappale 157
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	mappale 169



Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 14/11/2018 ore 14,30 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà - Lotto n. 3 -

Superficie principale		m ²	116,70
Superficie secondarie			
Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie com.
Portico	m ² 11,55	30 %	3,47
Autorimessa	m ² 44,65	50 %	22,33
Rimessa	m ² 30,90	35 %	10,82
Scala comune (quota 50% di 9,10)	m ² 4,55	50 %	2,28
Portico comune (quota 50% di 10,50)	m ² 5,25	30 %	1,58
Corte comune (quota 50% di 597,00)	m ² 298,50	10 %	29,85
Superficie commerciale			m² 187,03 



Calcolo superfici di proprietà - Lotto n. 4 -

Superficie principale			m ²	131,85
Superficie secondarie				
Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Superficie com.
Balconi	m ²	19,05	25 %	4,76
Scala comune (quota 50% di 9,10)	m ²	4,55	50 %	2,28
Portico comune (quota 50% di 10,50)	m ²	5,25	30 %	1,58
Corte comune (quota 50% di 597,00)	m ²	298,50	10 %	29,85
Superficie commerciale			m ²	170,32 

Lotto 3 e 4 - Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Impianti in dotazione:

Ascensore comune	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Riscaldamento autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Video sorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

Manutenzione del fabbricato:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile :	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Lotto 1 e 2 - Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco : Concessione edilizia prot.gen. n. 2697 del 10/12//1987;
Conc. edilizia prot. gen. n. 3463 del 11/09/1995 Variante e completamento;
Richiesta Agibilità prot. n. 23 del 03/01/2008;

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata **SUE Comune di Brescia**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **08/11/2018**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT 2010 approvato con deliberazione di
C.C n . 3 del 14.01.2010

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro



Lotto 1-2 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

In primo luogo la concessione edilizia autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da unica unità immobiliare residenziale, quella di completamento e variante, indica gli spostamenti delle pareti interne ma non individua la formazione della seconda unità come riscontrato sul posto. In realtà la porzione di fabbricato al piano primo costituisce un appartamento che accede dal portico al piano terra attraverso il portoncino di ingresso non previsto nelle pratiche edilizie, utilizza la scala autorizzata, che porta al piano primo e il vano a nord-est che la concessione indicava come camera, è adibito a cucina nella quale è stata realizzata una finestra senza richiesta.

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

- No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 516,00 a titolo di oblazione per la pratica di SCIA in sanatoria più eventuale conguaglio determinato dall'ufficio tecnico in sede di istruttoria, ed € 110,00 per diritti di segreteria e € 1500,00 di spese tecniche per la formazione degli elaborati tecnici;

Note

La SCIA in sanatoria riguarda l'identificazione di due unità immobiliari ad uso residenziale, la formazione di portoncino al piano terra e di finestra al piano primo.



Lotto 3 e 4 - Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco : Licenza di costruzione n. 224 del 06/03/1964;
Richiesta Agibilità prot. n. 1365 del 12/06/1964;
Concessione edilizia P.G. 3163 n. 1768 del 05/08/1982;
Concessione edilizia P.G. 892 n. 1845 del 17/03/1983 - Variante;
Certificato di agibilità n. 728 del 23/01/1984;
Concessione edilizia P.G. 1337 n. 2820 del 30/03/1990;
Concessione edilizia P.G. 6863 n. 2942 del 29/10/1990 - Variante;
Concessione edilizia P.G. 6904 n. 2943 del 29/10/1990; -non realizzato

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata **SUE Comune di Rodengo-Saiano**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **21/11/2018**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT 2010 approvato con deliberazione di C.C n . 42 del 27.10.2010 e successive varianti

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro



Lotto 3 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Interessa il vano interrato destinato a rimessa dei cicli, che risulta essere più profondo, infatti dagli elaborati grafici misura 3,00 x 5,30 di larghezza in realtà misura 5,60 x 4,80 ed è diviso in due vani con accesso dall'autorimessa.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 516,00 a titolo di oblazione per la pratica di SCIA in sanatoria più eventuale conguaglio determinato dall'ufficio tecnico in sede di istruttoria, ed € 110,00 per diritti di segreteria e € 1200,00 di spese tecniche per la formazione degli elaborati tecnici;

Note

La SCIA in sanatoria riguarda l'ampliamento del vano adibito a rimessa cicli e cantina, si tratta di superficie non residenziale che non comporta aumento di volume, ed è interamente interrato.



Lotto 4 - DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì perchè

Note



3.2 Rispondenza catastale

Lotto 1 - Immobile identificato in mappa al

Foglio **6** Sezione **NCT** particella **555**

X Sub. **1** categoria **A/7** classe **2** consistenza **9,5 vani** Rendita € **760,48**

X Sub. **3** categoria **C/6** classe **2** consistenza **37 mq** Rendita € **70,70**

Lotto 2 - Immobile identificato in mappa al

Foglio **6** Sezione **NCT** particella **555**

X Sub. **2** categoria **A/7** classe **2** consistenza **3 vani** Rendita € **240,15**

Elenco documentazione visionata

- X** Estratto mappa;
- X** Visure catastali;
- X** Planimetrie Catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): **29/10/2018**



Lotto 1 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

Lotto 2 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Il vano cucina ha una finestra sulla parete Est.

Note:

Tale difformità non influisce sul classamento dell'unità immobiliare, ma interessa solamente la corretta rappresentazione grafica.



Lotto 3 - Immobile identificato in mappa al

Foglio **9** Sezione **NCT** particella **167**

X Sub. **5** categoria **A/2** classe **3** consistenza **6 vani** Rendita € **371,85**

X Sub. **7** categoria **C/6** classe **4** consistenza **66 mq** Rendita € **122,71**

Lotto 4 - Immobile identificato in mappa al

Foglio **9** Sezione **NCT** particella **167**

X Sub. **6** categoria **A/2** classe **3** consistenza **7 vani** Rendita € **433,82**

Elenco documentazione visionata

- X** Estratto mappa;
- X** Visure catastali;
- X** Planimetrie Catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): **29/10/2018**



Lotto 3 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: l'unità immobiliare identificata con il sub 7 non rappresenta esattamente lo stato di fatto, dopo l'adeguamento urbanistico è necessaria la predisposizione della nuova planimetria catastale una spesa di € 300,00 comprensiva di bolli catastali.

Note

Lotto 4 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note:



3.3 Verifica della titolarità

Lotto 1 e 2

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita di terreno
- Notaio : Camaddini dott. Giuseppe
- Data dell'atto : 05/06/1987
- Repertorio/raccolta : 5534 di rep.
- Estremi della registrazione : Breno il 25/06/1987 n. 179 vol 2

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : Camardella dott. Giancarlo
- Data dell'atto : 25/02/2015
- Repertorio/raccolta : 26281/11908
- Estremi della registrazione : _____

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà : 100% piena proprietà
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Lotto 1 - Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato : dalla proprietà eseguita a titolo di abitazione principale;



Lotto 2 - 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 : Locazione ad uso abitativo (art.2 comma 1 Legge 431/1998)

€/anno : 5160,00

Rata : mensile anticipata

Durata in anni : 4 anni

Scadenza contratto : 30/11/2019

Estremi registrazione : Registrato a Brescia 2 al n. 8660 il 30/11/2015 serie 3T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Lotto 3 e 4

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita di terreno
- Notaio : Follini dott. Emanuele
- Data dell'atto : 15/10/1980
- Repertorio/raccolta : 173152/2386.
- Estremi della registrazione : Brescia il 27/10/1980 n. 7135

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : Camardella dott. Giancarlo
- Data dell'atto : 25/02/2015
- Repertorio/raccolta : 26279/11906
- Estremi della registrazione : _____

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà : 50% piena proprietà
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Lotto 3 - Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato : dalla proprietà eseguita a titolo di abitazione principale;



Lotto 4 - 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

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.



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

Formalità sugli immobili non opponibili all'acquirente.

Lotto 1 e 2

1. ISCRIZIONE del 23/05/2006 - Registro Particolare 5912 Registro Generale 27072 Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 73034/24583 del 12/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

2. TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 4272 Registro Generale 6481 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 26281/11908 del 25/02/2015 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

3. TRASCRIZIONE del 21/02/2017 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 6850 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 1045/2017 del 09/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Lotto 3 e 4

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2015 - Registro Particolare 4760 Registro Generale 7206 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 26279/11906 del 25/02/2015 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2. TRASCRIZIONE del 21/02/2017 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 6850 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 1045/2017 del 09/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

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



Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se dovesse essere pubblicato anche soli ai fini della pubblicità immobiliare, dovranno essere tassativamente oscurati tutti i dati sensibili riferiti alle società e privati così come è previsto dalla legge sulla privacy. Tale onere sarà a carico del soggetto che procederà alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **6** Sezione **NCT** particella **555**

X Sub. **1** categoria **A/7** classe **2** consistenza **9,5 vani** Rendita € **760,48**

X Sub. **3** categoria **C/6** classe **2** consistenza **37 mq** Rendita € **70,70**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **346.000,00** diconsì Euro trecentoquarantaseimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **276.800,00** diconsì Euro duecentosettantaseimilaottocento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali il locale caldaia, il portico la corte e lo scivolo con lo spazio di manovra.

LOTTO 2 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **6** Sezione **NCT** particella **555**

X Sub. **2** categoria **A/7** classe **2** consistenza **3 vani** Rendita € **240,15**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **90.000,00** diconsì Euro novantamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **72.000,00** diconsì Euro settantaduemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali il locale caldaia, il portico la corte e lo scivolo con lo spazio di manovra.



LOTTO 3 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 167

X Sub. 5 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Rendita € 371,85

X Sub. 7 categoria C/6 classe 4 consistenza 66 mq Rendita € 122,71

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 126.000,00 diconsì Euro centoventiseimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 100.800,00 diconsì Euro centomilaottocento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corte scivolo, portico e vano scala.

LOTTO 4 / 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Sezione NCT particella 167

X Sub. 6 categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani Rendita € 433,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 115.000,00 diconsì Euro centoquindicimilamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 92.000,00 diconsì Euro novantaduemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corte scivolo, portico e vano scala.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto **ENEA MORASCHI geometra**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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: 29/01/2019



9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Atto di provenienza
5. Contratti di locazione
6. Titoli autorizzativi
7. Certificato di agibilità / abitabilità
8. Estratto mappa catastale
9. Schede catastali
10. Visure storiche catastali
11. Ispezioni telematiche



10. Bibliografia

IVSC : *International Valuation Standards*. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : *Manuale delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : *Prontuario delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: *L'Esperto del Giudice*, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

