# Firmato Da; CAMPANA GABRIELE Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 2367bfa111c18cf5c0643d01d0183f85

# 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 ereditizie

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 201/2018

Giudice	delegato:
Oludicc	delegate.

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

con sede in Piazza Vittorio Veneto, 8 – 24122 Bergamo

C.F.: 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

Flavio Garrone

con Studio in Via Masone, 3 – 24121 Bergamo

Tel + 39.035.24.35.61

E mail: flavio.garrone@bergamo.pecavvocati.it

Esecutato:

c.f.

Esperto incaricato:

Geometra Campana Gabriele

con studio in Via E.Spalenza, 51/B – 25038 Rovato (Bs)

C.F.: CMP GRL 86B27 G264L

Tel: +39.030.52.37.695 Fax: 178.27.41.196

Mail: info@gabrielecampana.it Pec: gabriele.campana@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia

di Brescia nr. 5858

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 22/05/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03/07/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 29/10/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 05/12/2018

# Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica : abitazione civile sviluppata al piano terra composta da soggiorno-cucinacamera, disimpegno, ripostiglio e bagno/lavanderia.

Ubicazione : Comune di Adro (Bs), via Simoni nº 18 (catastalmente via Simoni 4)

Identificativi catastali : Sezione Urbana NCT, Foglio 11, mappale 241, subalterno 20

Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani,

Sup. Cat. Totale 77 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 77 mq,

Rendita € 207,87

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : proprietà

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 84.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

# LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica : posto auto scoperto a piano terra

Ubicazione : Comune di Adro (Bs), via Simoni nº 18 (catastalmente via Simoni 4)

Identificativi catastali Sezione Urbana NCT, Foglio 11, mappale 763, subalterno 4

Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Rendita € 20,14

Quota di proprietà : 1/1



Diritto di proprietà : proprietà

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 7.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

# Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia - abitazione	□ Si	• No	se No vedi pagina	17-18
Conformità edilizia – garage	■ Si	□ No	se No vedi pagina	
Conformità catastale - abitazione	□ Si	• No	se No vedi pagina	20
Conformità catastale – garage	• 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	22
Spese condominiali arretrate	■ No	□ Si	se Si vedi pagina	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	• Si	se Si vedi pagina	21
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.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	16
4.2	Rispondenza catastale	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	22
7.	Analisi estimativa	23
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27





# 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riporta in ordine cronologico le operazioni svolte per lo svolgimento dell'incarico affidatomi:

- 22 maggio2018: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno nominava il geom. Campana Gabriele, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- 3 luglio 2018: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno conferiva l'incarico di stima al geom. Campana Gabriele;
- 4 luglio 2018: presso il portale Telematico della Cancelleria del Tribunale al fine di ottenere copia dei documenti presenti nel fascicolo e per verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.C.;
- 13 luglio 2018: richiesta di documentazione ed accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Adro, mezzo PEC (sett. Tributi, ed. privata ed Anagrafe);
- 25 luglio 2018: Interrogazione presso la Agenzia delle Entrate di Chiari (Bs) per verifica esistenza di eventuali contratti di affitto in essere;
- 28 agosto 2018: ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (catasto);
- 25 luglio 2018: comunicazione di inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R con ricevuta di ritorno, ad entrambe le parti e copia al Tribunale di Brescia;
- 04 settembre 2018: sopralluogo e redazione del verbale di inizio delle operazioni peritali;
- 5 ottobre 2018: ritiro copia atti presso uff. tecnico Comune di Adro;
  - 27 ottobre 2018: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente.

Come da mia "comunicazione di inizio delle operazioni peritali", il sottoscritto CTU si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno martedì 04 settembre 2018 alle ore 14:00.

Al sopralluogo era presente la sig.ra persona di fiducia dell'esecutato). Ho effettuato un rilievo fotografico, misure con distanziometro laser e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici in mio possesso richiesti precedentemente, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio-urbanistica e catastale. Completato le operazioni sopracitate alle 14:40 ho lasciato i luoghi (All.19).

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice Civile, acquisiti in cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni in esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia e Chiari.



# 2. Inquadramento dell'immobile

# ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

# Localizzazione

Provincia : Brescia

■ Comune : Adro

□ Frazione :/

□ Località :/

□ Condominio :/

■ Via/Piazza : via Simoni

■ Civico n. : 18 (abitazione e posto auto scoperto), (catastalmente via Simoni 4)

### Zona

■ Urbana
■ Centrale

□ Semicentrale

□ Periferia

■ Extra Urbana □ Agricola

□ Industriale

□ Artigianale

Residenziale

# Mappa geografica



Bing Maps 2018 - DigitalGlobe 2018



m	Destinazione urbanistica dell'immobile		Residenziale
			Direzionale
			Commerciale
			Turistico-ricettivo
			Industriale
			Artigianale
			Terziario
			Sportiva
			Agricola
100	Tipologia immobiliare		
	■ Fabbricato	inc	dicare stato di conservazione:
			Nuovo
			Ristrutturato
			Seminuovo
			Usato
			Rudere
	Tipologia edilizia dei fabbricati		Fabbricato storico
			Fabbricato singolo
			Fabbricato in linea
			Fabbricato rurale
			Fabbricato a schiera
			Fabbricato bifamiliare
			Fabbricato tipico
			Fabbricato a corte
			Fabbricato a condominio
77	Tipologia edilizia unità immobiliari		Appartamento
			Appartamento (attico)
			Appartamento (loft)
			Villa
			Villino
			Villetta a schiera
			Autorimessa (garage/box)
			Posto auto coperto (fabbricato)
			Posto auto scoperto
			Cantina (Locale di sgombero)
			Altro





# ■ Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

struttura in elevazione : parzialmente murature in cotto alveolare e

pietrame/sassi

■ solai : lignei (travetti/assito con soletta collaborante)

■ copertura : lignea

muratura perimetrale : in cotto alveolare e pietrame/sassi

■ coibentazione/isolamenti : non presente

divisori tra unità : laterizio

■ infissi esterni : legno e vetrocamera

■ infissi interni : legno

■ pavimenti e rivestimenti : grès e parquet laminato (abitazione)

e blocchi di cemento autobloccanti (posto auto)

■ impianto di riscaldamento : autonomo

■ impianto sanitario : tradizionale

impianto gas : a norma rispetto al periodo di realizzazione

■ impianto elettrico : a norma rispetto al periodo di realizzazione

■ impianto di climatizzazione : non presente

■ altri impianti : - antintrusione

- video citofono

allaccio fognatura : presente

fonti rinnovabili non presenti

finiture esterne : intonaco tinteggiato e pietra

■ numero totale piani : n°2 piano fuori terra più un piano interrato

■ Dimensione ■ piccola

□ media

□ grande



Caratteri domanda e offerta	100	lato acquirente
		privato
		□ società
		□ cooperativa
		□ vendita giudiziaria
		lato venditore
		■ privato
		□ società
		□ cooperativa
		□ vendita giudiziaria
	_	4
Forma di mercato		concorrenza monopolistica
		concorrenza monopolistica ristretta
	455	5.1
		monopolio
		monopolio bilaterale
■ Filtering		assente
- I ntering		
		up down
		down
Fase del mercato immobiliare		recupero
		espansione
		contrazione
		recessione
□ Altro	:/	



# 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### **DATO IMMOBILIARE**

### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'edificio in cui son inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato residenziale composto da quattro appartamento disposti su due piani fuori terra, derivanti da un piano di recupero per ristrutturazione di una porzione di fabbricato esistente.

L'immobile (rif. Lotto1) oggetto di perizia è un appartamento residenziale che si sviluppa a piano terra, ubicata al civico 18 di Via Simoni. Si accede all'abitazione da via Simoni attraversando corti di terzi con diritto di passaggio.

L'appartamento è così composto:

unico locale cucina-soggiorno-camera (ora vi è una camera separata, ma non autorizzata), disimpegno, bagno-lavanderia e ripostiglio.

Come utilità comuni ha un portico comune alle quattro unità abitative da cui si accede all'appartamento ed una corte comune a tutte le unità dell'edificio.

I locali hanno un'altezza misurata in loco di m 2,70 sotto travetto; il bagno-lavanderia ha un'altezza media di m 2,70 con soffitto a volte intonacate.

L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante, con strutture orizzontali in travetti ed assito con getto collaborante.

Lo stato generale appare nella media, eccezion fatta per le visibili manifestazioni di umidità di risalita nel vano soggiorno/cucina interno (lato nord-est verso proprietà di terzi) ed esternamente in lato sudest con parziale distacco della tinteggiatura.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, ad esclusione del soffitto del soggiorno-cucinacamera che è ligneo. La pavimentazione è in materiale ceramico, come il rivestimento dei bagni, con finiture nella media. La camera creata in difformità da titolo edilizio presenta un pavimento in legno laminato applicato sopra la pavimentazione ceramica.

Il portico e la corte comune risultano essere in uno stato di manutenzione buono.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con termosifoni in acciaio e caldaia a gas incassata nel muro esterno a fianco della porta di ingresso. L'unità è provvista dell'impianto di antintrusione e videocitofono.

Esternamente i muri sono parzialmente tinteggiati di una tonalità di arancio e parzialmente rivestiti in pietra. I serramenti interni son il legno laminato. Gli infissi esterni in legno di color chiaro con vetrocamera ma senza oscuranti esterni. Il portoncino di ingresso è blindato color bordeaux.

Nel bagno-lavanderia è presente un "solar tube" (tubi solari che trasportano luce solare).

# L'immobile (rif. Lotto2) oggetto di perizia è un posto auto situato a piano terra.

L'accesso carraio avviene da via Simoni attraversando corti di terzi con diritto di passaggio.

Il posto auto è in mattonelle in cemento autobloccanti di color rosa ed evidenziati i limiti con mattonelle della stessa tipologia ma di tonalità grigia. Non vi sono visibili segni di deterioramento.



geometra Campana Gabriele

### Identificazione catastale

A seguito della visura degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

# Lotto 1: abitazione

suario

Tipologia Catasto

Tipologia Catasto

■ Adro

□ Terreni

■ Fabbricati

Sezione

NCT

Foglio

11 241

Particella

20

□ Zona cens.

Subalterno

-

■ Cat.

A/2

■ Classe

3

Consistenza

3,5 vani

Sup. Cat. Tot.

 $77 \text{ m}^2$ 

Sup. Cat. Tot. Escl.

Aree scoperte

 $77 \text{ m}^2$ 

■ Rendita

€ 207,87

### Confini

### Indicare i confini catastali

### piano terra

- Nord-Ovest: proprietà di terzi (sub. 19 del mappale 241 e altro subalterno);
- Nord-Est: proprietà di terzi;
- Sud-Est: corte comune (sub.1 map. 763) e portico comune (sub.23 map.241);
- Sud-Ovest: portico comune (sub.23 map.241) e proprietà di terzi (sub.19 map. 241).

### Consistenza

■ Rilievo

- Interno ed esterno
- □ Solo esterno

- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)



Data	del	sopralluogo

### ■ 04/09/2018 ore 14:00

# Criterio di misurazione

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

# Calcolo superfici di proprietà

$$= m^2 69,49$$

# Superficie secondarie:

$$= m^2 1,95$$

$$= m^2 1,42$$

# Superficie commerciale

# Caratteristiche qualitative

■ Livello di piano

- abitazione: piano terra
- posto auto scoperto: piano terra

■ Ascensore

no no

■ N.servizi

**W** 1

# Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) 10 Se presente indicare la tipologia
- □ centralizzato
- autonomo

### Alimentazione:

gas metano

Sistema di emissione:

- radiatori in alluminio
- non presente
- cqua calda) non presente
  - Presente vetustà (anni) 10
  - Presente vetustà (anni) 10
  - presente
- CondizionamentoSolare termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto



_	D	-				
	Pannelli fotovoltaici		1			
_	1		non presente			
ш	Domotica		1			
	Manutenzione fabbricato		Minimo			
			11144111			
	Manutenzione unità interna		Minimo			
			Media			
			Massimo			
	Classe energetica		classe G – 177,60 I	Cwh/m	qanno	
	Inquinamento		Atmosferico		Assente	
					Presente	
		100	Acustico		Assente	
					Presente	
		100	Elettromagnetico		Assente	
					Presente	
			Ambientale		Assente	
					Presente	
	Esposizione prevalente dell'immobile		Minimo			
			Media			
	Luminosità dell'immobile					
-	Panoramicità dell'immobile					
-	1 and amenta den miniothe		3.6.41			
		_				
_	Funzionalità dell'immobile					
	Tunzionanta den immobile		Media			
		_				
_	Finiture dell'immobile		Minimo			
	Finiture den immobile		Media			
		-	Massimo			
			Massiiio			
П	altro	÷ /	1			
_						
Lo	otto 2: posto auto scoperto					
Co	omune Censuario		■ Adro			
Ti	pologia Catasto		□ Terreni			
			■ Fabbricati			
_						
Ti	pologia Catasto		Sezione	N	CT	





■ Foglio	11
■ Particella	763
■ Subalterno	4
□ Zona cens.	-
Cat.	C/6
Classe	1
Consistenza	$13 \text{ m}^2$
Sup. Cat. Tot.	$13 \text{ m}^2$
■ Rendita	€ 20,14

# Confini

# Indicare i confini catastali

- Nord-Ovest: corte comune (sub.1 map. 763);
- Nord-Est: corte comune (sub.1 map. 763);
- Sud-Est: proprietà di terzi (sub.5 map. 763) e prospetto su proprietà di terzi (map. 759);
- Sud-Ovest: proprietà di terzi (sub.19 map. 241).

### Consistenza

■ Rilievo

- Interno ed esterno
- □ Solo esterno

- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- 04/09/2018 ore 14:00

## Criterio di misurazione

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

# Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale Piano Terra

Destinazione superficie indice mercantile

Posto auto scoperto  $m^2$  13,00 40 %  $= m^2$  5,20





Superficie secondar	ie:
---------------------	-----

superficie indice mercantile Destinazione

m<sup>2</sup> 129,03  $= m^2 1,42$ Corte comune 1,1 %

# Superficie commerciale

# Caratteristiche qualitative

Livello di piano	niano terra

# Impianti in dotazione

Riscaldamento	14	non pertinente
Condizionamento		non pertinente

Impianto geotermico	22	non pertinente
Domotica		non pertinente
Manutenzione fabbricato		Minimo

		Media
	1	Massimo

Manutenzione unita interna	Minimo
	Media
	Massimo

Classe energetica		non pertinente
Inquinamento		non presente
Esposizione prevalente dell'immobile	靈	non pertinente

Luminosità dell'immobile		non pertinente
Panoramicità dell'immobile	9	non pertinente
Funzionalità dell'immobile		non pertinente

Finiture del bene	Minimo
	Media
	Massimo

		□ Massir
altro		* /





 $m^2$  6,62

# 4. Audit documentale e Due Diligence

# 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo al 01/09/1967, anno di ristrutturazione totale: 2006/2008
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 05/10/2018 con previa richiesta telematica a mezzo pec del 14/07/2018 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Adro (Bs) prot. 10000, ho riscontrato che le unità immobiliari oggetto della presente, sono state costruite a seguito dei titoli abilitativi:

### Lotto 1 e 2:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate in forza delle seguenti pratiche edilizie, tenendo conto che l'edificio originario è stato realizzato ante 1/09/1967:

- PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO N. C/2006/00029, pratica n. D/2006/00098 rilasciato il 21/07/2006 per "ristrutturazione immobile residenziale con formazione di nuove unità immobiliari";
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', prot. 1990 del 7/02/2007 per "manutenzione straordinaria con demolizione di muro e copertura danneggiata", DIA n.013/2007;
- PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO N. C/2007/00021, pratica n. D/2006/00180 rilasciato il 14/09/2007 per "variante in corso d'opera al P.C. n.029/2006 per ristrutturazione immobile con cambio destinazione d'uso";
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA', prot. 2718 del 26/02/2008 per "modifiche interne di unità immobiliari realizzate con permesso di costruire C 2006 00029", DIA n.031/2008, (All.05).

Per le unità immobiliari è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 17/2008 dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Adro in data 21/04/2008 prot. n.5657/2008 (All.06).

### Situazione urbanistica

### Strumento urbanistico

Il Comune di Adro (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 21/09/2012 e pubblicata sul BURL in data 21/11/2012 al n.47, al quale non hanno fatto seguito varianti di alcun genere.

I beni di cui al presente rapporto di valutazione sono collocati all'interno di un fabbricato plurifamiliare a corte urbanisticamente classificato dalla strumentazione urbanistico vigente con la tavola PR3b3 all'interno del NAF "Nuclei di Antica Formazione" normati dall'art. 4-41-42 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Dall'analisi dell'elaborato grafico Tav. PR4 si evince inoltre come l'edificio venga catalogato come "case a corte", nonché rientri tra l'agglomerato di colore arancione avente come destinazione



principale quella residenziale e per il quale è ammessa la ristrutturazione quale categoria d'intervento consentita.

Infine, dalla lettura della Tavola PR5 "Carta dei Vincoli" si ricava che il fabbricato non risulta interessato da alcun vincolo e/o limiti di natura amministrativa. Non si riscontra inoltre l'appartenenza ad ambiti assoggettati a specifica tutela ambientale, benché all'interno dell'elaborato grafico DP 6 allegato al Documento di Piano "La carta della Sensibilità del Paesaggio" il comparto viene classificato in classe 4 - "sensibilità paesistica ALTA".

Convenzione Urbanistica

si: "convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero in via Simoni di proprietà della

"tra la società costruttrice ed il Comune di Adro (BS), a rogito del Segretario Comunale di Adro Filippo Raco in data 12 giugno 2006, n. rep. 779, registrata a Chiari il 30/06/2006 al n.744 serie 1, trascritta a Brescia il 9 settembre ai nn. 47970/28352.

Cessioni diritti edificatori

no no

### Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici

no no

Vincoli ambientali

m no

Vincoli paesaggistici

m no

# DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA – lotto 1 di 2 – ABITAZIONE

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adro (Bs) 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:
- realizzazione di tramezzi in cartongesso per formazione di una camera (All.16);
- realizzazione di un muretto alto 120 cm fra l'angolo cottura ed il soggiorno (All.16);
- piccola modifica di una spalletta nel disimpegno (All.16).

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

No, per quanto riguarda la formazione della camera, in quanto allo stato di fatto dei luoghi non sono verificati i rapporti areo-illuminanti.

Potrebbero essere verificati i rapporti areo-illuminanti nell'ipotesi di un aumento (con lavori edili di non poco conto) della superficie della finestra, ma si precisa che per la formazione della camera, è preferibile,







altresì, ripristinare lo stato dei luoghi, come da concessioni edilizie, con rimozione e smaltimento dei tramezzi e del pavimento laminato applicato, quantificando una spesa omnicomprensiva di euro 1.000,00.

■ Si, per quanto riguarda realizzazione di un muretto alto 120 cm fra l'angolo cottura ed il soggiorno e la piccola modifica di una spalletta nel disimpegno, sono sanabili in quanto trattasi di opere che non incidono sui parametri urbanistico-edilizi. I costi per la pratica di sanatoria, l'oblazione al Comune ed ogni altro onere necessario son quantificati in € 1.500,00.

### Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente al controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA – lotto 2 di 2 POSTO AUTO SCOPERTO

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adro (Bs) 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:

### Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente al controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



# 4.2 Rispondenza catastale

# Lotto 1: abitazione al piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 11, del Comune Censuario di Adro

Identificativo	T T 4 4 6 4 4 4	
	Identificativ	7.0

Sezione	NCT
Foglio	11
Particella	241
Subalterno	20
□ Zona cens.	-
Cat.	A/2
Classe	3
Consistenza	3,5 vani
Rendita	€ 207,87

# Lotto 2: posto auto scoperto al piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 11, del Comune Censuario di Adro

TJ		tific	- 49	
	en	пп	·ч	wa

	Sezione	NCT
	Foglio	11
	Particella	763
	Subalterno	4
	Zona cens.	-
	Cat.	C/6
	Classe	1
	Consistenza	$13 \text{ m}^2$
II,	Rendita	€ 20,1

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni rappresentate nell'elaborato planimetrico di subalternazione:

- Subalterno 23 della particella 241, bene comune non censibile: portico comune ai subalterni 19,20,21
   e 22 della particella 241;
- Subalterno 1 della particella 763, bene comune non censibile: corte comune ai subalterni 19,20,21 e 22 della particella 241 e ai subalterni 2,3,4,5 e 6 della particella 763.

Documentazione visionata:

Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia, via

Marsala n.25 a Brescia

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile sub. 20 (BS0154738)
- Visura storica per immobile sub. 4 (BS0154739)
- Estratto di mappa (prot. n. BS0154746/2018)
- Elaborato planim. di subalternazione (BS0154753)
- Scheda catastale sub. 20 (BS0154752)
- Scheda catastale sub. 4 (BS0154751)





Data verifica catastale (gg/mm/aa): 28 / 08/ 2018

# DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE - lotto 1 di 2 - ABITAZIONE

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:
- realizzazione di tramezzi in cartongesso per formazione di una camera (All.16);
- realizzazione di un muretto alto 120 cm fra l'angolo cottura ed il soggiorno (All.16);
- piccola modifica di una spalletta nel disimpegno (All.16).

Costo omnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

# CHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE - lotto 2 di 2 - AUTORIMESSA

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:



# 4.3 Verifica della titolarità

# Titolo di provenienza

■ Tipo di atto : compravendita

■ Notaio : Luigi Raffaele d'Agostino

■ Data atto : 21/07/2008
■ Repertorio/Raccolta : 14006/4031

■ Registro particolare : 22468 ■ Registro generale : 36961

■ Proprietà attuale: Sig.re ...

c.f.:

■ Quota di proprietà ■ 1/1

☐ Usufrutto ☐ ☐ Nuda proprietà ☐ -

□ Ulteriori precisazioni: -

### Condizioni limitative

Servitù si: SEGNALARE

- servitù perpetua a carico dei mappali 745 e 742 di interramento tubazioni ed opere tecnologiche in genere (atto notaio Vasini rep-88769 del 26/07/2005) a favore dei beni oggetto di stima;
- servitù di transito pedonale e carraio nonché di posa tubi limitatamente ad una striscia di terreno di larghezza costante di 5 metri gravante sul mappale 576 che collega alla strada pubblica a favore di tutti i lotti derivanti dai mappali 257 e 279 (escluso il 257/b ora 574), con atto notaio Barca rep. 21586/6163 del 12/04/1969.

■ Vincoli ■ no

Oneri no

■ Pesi ■ si

- ipoteche, vedasi riepilogo (All. 18)

■ Gravami ■ no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione



# Libero

- no, occupato dell'esecutato seppur da tempo non utilizzato
- vedasi dichiarazione dell'agenzia delle Entrate e stato di famiglia dell'esecutato (All. 14 e All. 13).

# 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e/o vincoli gravanti sul bene.

# 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esaminata la relaziona storica ventennale datata 25/04/2018 allegata al fascicolo dell'esecuzione e da verifica personale eseguita il 27/10/2018 (aggiornata al 26/10/2018) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità (All.18):

- Trascrizione a favore trascritta a Brescia il 01/08/2008 Registro particolare 22468 Registro generale 36961 Pubblico ufficiale LUIGI RAFFAELE D'AGOSTINO Repertorio 14006 del 21/07/2008 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA, Immobili siti in ADRO (Bs) SOGGETTO ACQUIRENTE: 1
- Iscrizione contro iscritta a Brescia il 01/08/2008 Registro particolare 8600 Registro generale 36962, Pubblico ufficiale LUIGI RAFFAELE D'AGOSTINO Repertorio 14007/4032 del 21/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per totale euro 204.000,00, Immobili siti in ADRO (Bs) SOGGETTO DEBITORE
- Trascrizione contro iscritta a Brescia il 13/03/2008 Registro particolare 7003 Registro generale 10927 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1328 del 21/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili in ADRO (Bs).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e da quanto potuto accertare in loco in fase di sopralluogo, il bene in oggetto, non risulta ne occupato ne locato a terzi (All.14), ma è occupato dall'esecutato (seppur appaia in stato di abbandono da tempo). Si allega certificato di stato di famiglia (All.13).

Le unità immobiliari oggetto di stima non fanno parte di un condominio (edificio composto da n.4 unità abitative), seppur vi siano spazi comuni, le quali spese vengono ripartite bonariamente fra i quattro utilizzatori senza un amministratore.

In riferimento alla situazione debitoria inerente all'esecutato relativamente agli immobili oggetto di stima, per quanto riguarda l'IUC (IMU, TARI e TASI), RIFIUTI RSU e acquedotto si fa riferimento alle comunicazioni del Segretario , Responsabile di P.O. del Settore Amministrativo/Finanziario/Programmazione del Comune di Adro (All. 12), da dove si evince che i tributi dovuti non pagati ammontano ad euro 624,39.







# 7. Analisi estimativa

Il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare viene determinato con il metodo di stima comparativo o sintetico, in base alla superficie di essi, con riferimento a cespiti similari posti nelle vicinanze di quello in oggetto, trasferiti all'epoca di riferimento delle nostre due stime, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra, mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione: l'edificio è ubicato nel Comune di Adro (Bs), situato nella zona ovest della provincia di Brescia a sud del Lago Sebino e ad est del fiume Oglio. L'edificio è nel nucleo di antica formazione del paese, nella quale vi sono i principali servizi: ufficio Postale, farmacia, negozi di vicinato e le scuole: infanzia, primaria e secondaria.

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- Abitazioni civili in stato di conservazione simile all'alloggio da stimare: 1.200 €/mq;
- posti auto scoperti in stato di conservazione simile all'alloggio da stimare: 1.200 €/mq;

Tali superfici reali sono state corrette utilizzando dei coefficienti di rapporto alla superficie commerciale, oltre ai coefficienti di valutazione immobiliare che ne causano una lieve modifica rispetto alle condizioni ordinarie.

# 8. Riepilogo dei valori di stima

A seguito del sopralluogo effettuato e considerando gli elaborati grafici progettuali depositati in Comune di Adro (BS) si sono calcolate le seguenti superfici lorde (comprensive delle parti comuni) procedo a quantificare il valore:

# LOTTO 1 - abitazione a piano terra

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11, Sezione NCT, Mappale 241,

Subalterno 4, cat. A/2, Classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita € 207,87,

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato:

(Sup. commerciale mq 72,86 x 1.200,00) - 3.000,00 € (regolarizzazione) =

= € 84.432.00 =

Arrotondandosi a € 84.400,00 diconsì Euro ottantaquattromilaquattrocento/00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 15% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di in € 71.700,00 diconsi Euro settantantunomilasettecento/00

# LOTTO 2 - posto auto scoperto a piano terra

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11, Sezione NCT, Mappale 763,

Subalterno 4, cat. C/6, Classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup> e rendita € 20,14,

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato:

(Sup. commerciale mg 6,62 x 1.200,00) =  $\in$  7.944,00 =

Arrotondandosi a € 7.900,00 diconsì Euro settemilanovecento/00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 15% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di in € 6.700,00 diconsi Euro seimilasettecento/00



# Nel caso di vendita a Lotto Unico il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a:

- Valore in libero mercato: € 92.300,00
- Valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 78.400,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili precedentemente indicati.

Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

LOTTO	Unità Imm.ri in Adro (Bs)	Rif. catastali	Più probabile valore di MERCATO, in libero mercato	Più probabile valore di REALIZZO, mercato in condizioni di vendita forzata
1	<b>Abitazione</b> via Simoni, 18	NCT foglio 11 map. 241 sub. 20	(prop. 1/1 - • • ) € 84.400,00	(prop. 1/1 – 1) € 71.700,00
2	<b>Posto auto scop.</b> via Simoni, 18	NCT foglio 11 map. 763 sub. 4	(prop. 1/1 )) € 7.900,00	(prop. 1/1 – € 6.700,00
Più probabile valore di  MERCATO  in libero mercato  del compendio immobiliare:			€ 92.300,00	-
Più probabile valore di <u>REALIZZO</u> mercato in condizioni di  vendita forzata  del compendio immobiliare:			-	€ 78.400,00



# 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Campana Gabriele,

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nº 5858

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

### **DICHIARA**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- e' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha 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: 29/10/2018



