

**Consulenza tecnica d'Ufficio
per la stima di immobili soggetti a pignoramento
esecuzione immobiliare 1069/2018**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

Creditore procedente: *omissis*

Rappresentato dall'Avvocato: **Avv. Filippo Colia,**
con studio in Brescia, Piazza della Loggia, 5
tel. 030 2408170 fax 030 3755748
pec *filippo.colia@brescia.pecavvocati.it*

Esecutato: *omissis*

Esperto incaricato: **Arch. Milena Vivenzi**
via del Franzone 54 Brescia
tel 030 312896 – cell. 328 5326611 –
e mail *milena.vivenzi@gmail.com*
e mail pec *milena.vivenzi@archiworldpec.it*
iscrizione Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1921
C.F. VVN MLN 72T65B 157Z
P.I. 04058020985

Timbro e Firma



DATE

Nomina dell'esperto: 04-03.2019
Giuramento: 11.03.2019

Consegna perizia PCT: 06.06.2019

Udienza: 10.07.2019 ore 09:00

Rapporto di valutazione

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Immobile 1

Indentificativi catastali:

N.C.T. fg. 21 , mapp. 315, sub. 2, Cat. A/2,
Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

Ubicazione:

via Andrea Armani 12, Capriolo (BS)

Descrizione sintetica:

Appartamento residenziale trilocale più servizi, disposto su due piani più interrato, collocato in edificio a schiera formato in totale da n. 4 alloggi. L'appartamento in oggetto è collocato nella posizione "di testa", al limite est del corpo della schiera ed è circondato sui tre lati da giardino pertinenziale esclusivo.

Al piano terra l'appartamento è composto da un vano con funzione di ingresso/soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno e da un bagno. Il giardino esclusivo è accessibile dalla zona giorno mediante la porta d'ingresso principale e mediante la portafinestra del soggiorno.

Sulla zona giorno si affaccia direttamente, aperta, la scala che conduce al piano superiore dove è collocata la zona notte, composta da due camere (una matrimoniale e una singola), un bagno, un piccolo disimpegno. Al piano primo sono inoltre presenti due balconi, sui fronti opposti dell'edificio, accessibili dalle due camere da letto.

Dal piano terra una scala conduce all'interrato, dove sono collocati un disimpegno e una piccola lavanderia. Dal disimpegno dell'interrato si accede all'immobile 2 (sub. 6).

Immobile 2

Indentificativi catastali:

N.C.T. fg. 21 , mapp. 315, sub. 6, Cat. C/6,
Cl. 3, Consistenza 25 mq, sup. catastale 33 mq, rendita 46,48 €

Ubicazione:

via Andrea Armani 12, Capriolo (BS)

Descrizione sintetica:

Il subalterno, dalla scheda catastale allegata all'atto di compravendita (coerente con l'attuale) comprende un'autorimessa al piano interrato, collegata direttamente con l'immobile residenziale, e uno spazio di manovra esclusivo antistante l'autorimessa stessa; dal rilievo effettuato quest'ultimo spazio risulta chiuso con una basculante.

Oltre il confine di proprietà esclusiva dello spazio di manovra si estende lo spazio di manovra in comune con i subalterni dal 2 al 9 del mappale 315, il quale è collegato allo scivolo carrabile, anch'esso bene comune non censibile in comune con i subalterni dal 2 al 9 del mappale 315.



Quota di proprietà: **omissis**

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: Pur non essendo individuati vincoli di pertinenzialità si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto, anche ai sensi della normativa vigente in materia di parcheggi pertinenziali alla residenza.

Più probabile valore in libero mercato: **189.300,00 €**

Valore di stima

a seguito degli adeguamenti, delle correzioni, della detrazione delle spese: **168.500,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile, dal taglio regolare e di dimensioni medie, è stato realizzato nel 2007. La tipologia a schiera, la presenza di giardino sui tre lati, l'ottimo stato di conservazione lo rendono appetibile. Si ritiene di poter fornire un giudizio di commerciabilità medio-alta.

ADUT DOCUMENTALE E "DUE DILIGENCE"

Conformità edilizia: **SI** **NO** se NO vedi pag. 20

Conformità catastale: **SI** **NO** se NO vedi pag. 22

Conformità titolarità: **SI** **NO** se NO vedi pag. _____

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: **NO** **SI** se SI vedi pag. 24

Spese condominiali arretrate: **NO** **SI**

Servitù vincoli, oneri, pesi, gravami: **NO** **SI**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: **NO** **SI**

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: **NO** **SI** se SI vedi pag. _____

Condizioni limitative: **NO** **SI** se SI vedi pag. _____



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezioni ipotecarie presso l'*Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare* eseguite in data **09/04/2019** risulta quanto segue:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE - ATTO DI COMPRAVENDITA in data 21/12/2007 - trascrizione registro particolare 40748 registro generale 71520.**

La signora *omissis* acquista dai sig.ri:

omissis

gli immobili oggetto di stima, siti in via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS), censiti al N.C.T. fg. 21 , mapp. 315,

- sub. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

- sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 25 mq, sup. catastale 33 mq, Rendita 46,48 €

a seguito di **atto di compravendita** stipulato a Brescia, presso il **Notaio Paola Ghidoni**, in data 27/11/2007, **Rep. 12468/racc. 67954**, trascritto a Brescia il 21/12/2007 n. 71520 reg. gen e n. 40748 reg. particolare

- **ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA ATTO DI MUTUO in data 27/11/2007 Registro particolare 17432 Registro generale 71521.**

I sig.ri *omissis*,

sono soggetti debitori nel **contratto di mutuo ipotecario**, stipulato a Brescia, presso il **Notaio Paola Ghidoni**, in data 27/11/2007, **Rep. 12469/racc. 67955**, trascritto a Brescia il 21/12/2007 n. 71521 reg. gen e n. 17432 reg. particolare:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale 240.000 €, durata 30anni, totale ipoteca 360.000 €, **a favore** di "Intesa Sanpaolo S.P.A.", con sede a Torino, vpiazza San Carlo 156, che colpisce gli immobili siti in via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS), censiti al N.C.T. fg. 21 , mapp. 315,

- sub. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

- sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 33 mq, Rendita 46,48 €

- **ANNOTAZIONE DEL 11/01/2008 Registro particolare 187 Registro generale 1695. Notaio Paola Ghidoni**, in data 27/11/2007, **Rep. 12647/racc. 67952 – Restrizione di beni – Annotazione a iscrizione (n. 8501 del 2007)**

- **TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in data 28/12/2018 Nota di trascrizione a Brescia Registro Part. 36655 Registro Gen. 57822. Rep. 13551 del 23/11/2018.

contro *omissis* e a favore di *omissis* con sede legale in Milano, via Monte di Pietà 8.



Indice

1. Inquadramento dell'immobile.....	5
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	11
3. Audit documentale e Due Diligence.....	18
3.1 Leggittimità Edilizia - Urbanistica.....	18
3.2 Rispondenza catastale.....	21
3.3 Verifica della titolarità.....	23
4. Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	25
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	25
6. Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	26
7. Analisi estimativa.....	28
8. Riepilogo dei valori di stima.....	30
9. Dichiarazione di rispondenza.....	31
10. Elenco documentazione allegata.....	32

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Capriolo
Frazione: /
Località: /
Quartiere: /
Via: Andrea Armanni
Civico n°: 12

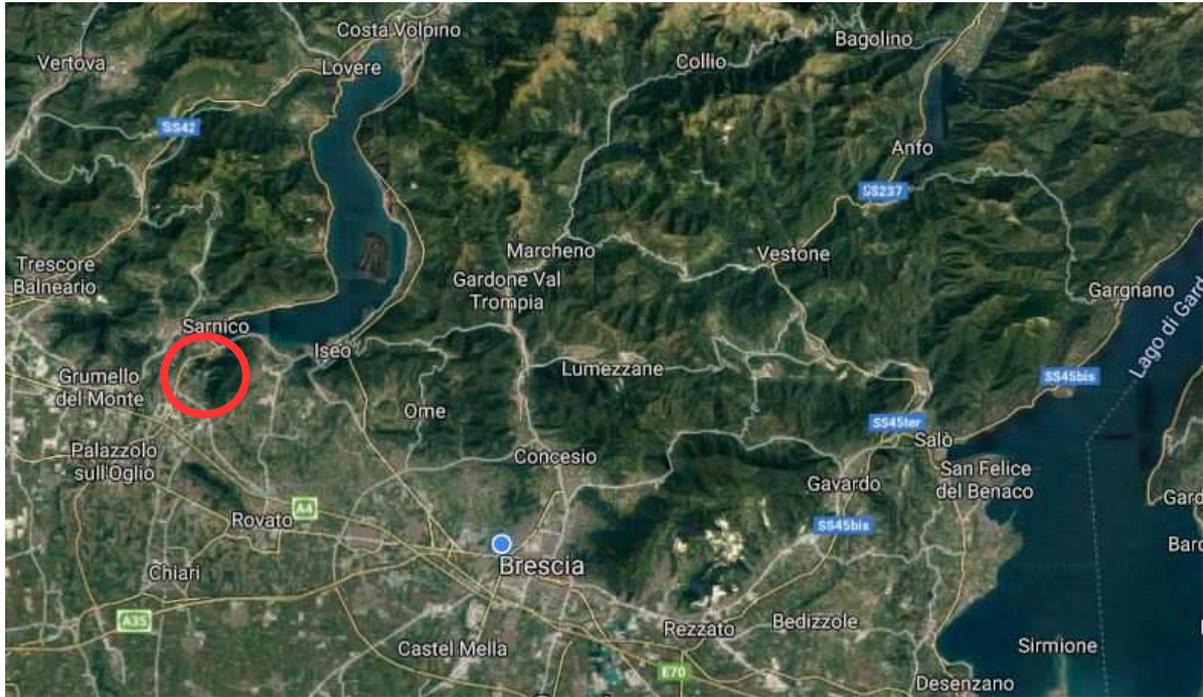
Zona:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |



Mappe Geografiche:

Inquadramento generale nel territorio



Individuazione del Comune di Capriolo



Localizzazione dell'edificio nel territorio di Capriolo





Individuazione del contesto – Immobile a schiera



Individuazione dell'immobile oggetto di valutazione – Villetta di testa in edificio a schiera collocato in contesto residenziale



Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Residenziale**
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

Tipologia Immobiliare:

- Terreno
- Fabbricato**

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato internamente
- Seminuovo**
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In contesto a schiera**

Tipologia edilizia dei fabbricati:

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- A schiera** (in contesto di tot. 4 immobili)
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari:

- Appartamento
- Appartamento (attico)



- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera** *Immobilie 1:*
- Autorimessa pertinenziale-Imm. 2:**
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Altro

Caratteristiche generali dell'immobile:

	<i>Descrizione sintetica (da sopralluogo)</i>
<i>Struttura in elevazione:</i>	Struttura portante cemento armato travi/pilastri con murature di tamponamento in laterizio
<i>Solai:</i>	in laterizio di tipo parzialmente prefabbricato e c.a. Gettato in opera (H 20+4 i= 40 cm)
<i>Copertura:</i>	Tetto in legno a vista
<i>Murature perimetrali:</i>	Laterizio
<i>Coibentazioni isolamenti:</i>	Presenti (<i>Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo è depositata una Relazione ex l. 10/1991</i>)
<i>Divisori tra unità:</i>	Laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	Serramenti in legno colore bianco con vetrocamera Portoncino in legno, con sommità ad arco, esternamente colore verde e internamente colore bianco.
<i>Infissi interni:</i>	Porte scorrevoli in legno tamburato finitura bianca –
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	<u>Pavimenti:</u> tipo gres porcellanato posata in formato misto rettangolare/quadrato color bianco/rosato nella zona giorno; monocottura 30x30 cm color bianco/rosa nei due bagni; listoni tipo parquet prefinito color rovere nella zona notte. <u>Rivestimenti:</u>



	Cucina (angolo cottura): rivestimento a fascia sopra il piano di lavoro con piastrelle tipo monocottura 10x10 rosa/beige
	Bagni 1 e 2: Rivestimento piastrelle monocottura 20x30 cm color rosa e bianco/rosa, con fascia decorativa intermedia
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	autonomo - a metano-; caloriferi in ghisa –
<i>Impianto sanitario:</i>	autonomo
<i>Impianto gas:</i>	autonomo, a metano
<i>Impianto elettrico:</i>	autonomo – placchette tipo BTicino nere
<i>Impianto climatizzazione:</i>	assente
<i>Altri impianti:</i>	assenti
<i>Allaccio fognatura:</i>	Si
<i>Acqua potabile:</i>	Si
<i>Fonti rinnovabili:</i>	No
<i>Finiture esterne:</i>	Intonaco tinteggiato con fasce decorative, color arancione/panna, angoli rivestiti in pietra locale, serramenti con telaio in legno color bianco e ante oscuranti esterne in legno colore verde. Pavimentazione dei percorsi pedonali in giardino in piastrelle 15x15 alternate colore rosa e beige, posate in diagonale con cornice esterna. Recinzione del giardino in muretti rivestiti in pietra locale con sovrastante inferriata. Cancellino pedonale in ferro. Siepe di recinzione. Giardino con presenza di arbusti, siepi e piante (acero)

N° totale di piano dell'edificio in cui si inserisce 3 (Interrato, Pt+1P)

Dimensione:

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente

- Privato**
 Società
 Cooperativa



Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica

Concorrenza monopolistica ristretta

Oligopolio

Monopolio

Monopolio bilaterale

Filtering:

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare:

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Trattasi di n. 2 immobili costituenti un lotto unico:

IMMOBILE 1 (sub. 2): appartamento residenziale trilocale, su due piani più interrato, posto in porzione di edificio a schiera formato in totale da n. 4 alloggi. L'appartamento in oggetto è collocato nella posizione "di testa", al limite est del corpo della schiera ed è pertanto circondato da giardino esclusivo sui tre lati.

L'ingresso avviene da via Armanni, mediante il cancellino pedonale che consente di accedere direttamente al giardino esclusivo.

Il piano terra è composto da un vano unico con funzione di ingresso/soggiorno e cucina aperta (angolo cottura), da un disimpegno e da un primo bagno. Dal soggiorno una portafinestra consente l'accesso al giardino sul retro. Sulla zona giorno si affaccia la scala in linea che conduce al piano



superiore dove è collocata la zona notte, con tetto in legno a vista, composta da due camere (matrimoniale e singola), un bagno, un piccolo disimpegno. Al primo piano sono inoltre presenti due balconi, sui fronti opposti dell'edificio, accessibili dalle due camere da letto.

Come già rilevato, al piano terra è presente sui tre lati un giardino esclusivo, con percorsi pavimentati e sistemazioni a verde con fiori, piante, arbusti, dotato, nella parte sul retro, di una fontanella.

Dal piano terra una scala, non visibile dal soggiorno perché accessibile dal disimpegno-antibagno, conduce all'interrato, dove sono collocati un disimpegno e una piccola lavanderia attrezzata con doccia, WC e vaschetta-lavatoio.

IMMOBILE 2 - (sub. 6): Dal disimpegno del piano interrato (immobile 1 – sub. 2) si accede, mediante una porta, all'immobile 2 .

Il subalterno comprende un locale autorizzato come autorimessa doppia, collegata direttamente con l'immobile residenziale, e un'area autorizzata come spazio di manovra esclusivo antistante l'autorimessa stessa; lo spazio di manovra esclusivo risulta però chiuso con una basculante. Pertanto lo spazio autorizzato come "spazio di manovra" viene utilizzato come autorimessa, mentre il locale autorizzato come autorimessa è stato adibito a deposito-ripostiglio.

All'esterno della basculante, che delimita la proprietà esclusiva, vi è lo spazio di manovra (corsello) in comune con i subalterni dal 2 al 9 del mappale 315, collegato allo scivolo carrabile, anch'esso bene comune non censibile in comune con i subalterni dal 2 al 9 del mappale 315. L'ingresso delle auto avviene sulla testata opposta della schiera (in lato ovest), mediante un cancello carrabile che si apre sulla rampa comune.

Identificazione catastale:

Comune Censuario: Capriolo (Bs)

Catasto: Terreni

Fabbricati

IMMOBILE 1 –

Identificativi: *Sezione:* **NCT**

Foglio: **21**

Particella: **315**

Subalterno: **2**

Classamento: *Categoria:* **A/2**

Classe: **4**

Consistenza: **5 vani**

Rendita: **€ 348,61**

Confini: *Nord:* esterno/strada pubblica (via Armanni)

Sud: esterno/verde privato di altra proprietà



Ovest: altra unità immobiliare residenziale (part. 315, sub. 3)

Est: esterno - viabilità

IMMOBILE 2 –

Identificativi:

Sezione: **NCT**

Foglio: **21**

Particella: **315**

Subalterno: **6**

Classamento:

Categoria: **C/6**

Classe: **3**

Consistenza: **25 MQ**

Superficie catatsale: **33 MQ**

Rendita: **€ 46,48**

Confini:

Nord: terrapieno

Sud: terrapieno

Ovest: altra unità immobiliare (part. 315, sub. 1 e 7)

Est: terrapieno

Consistenza:

Rilievo

Interno

Esterno

Diretto in loco

Collaboratore:

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

25/05/2019 h. 10:00

Criterio di misurazione:

SEL – Superficie Esterna Lorda

SIL – Superficie Interna Lorda

SIN – Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà:

<i>Superficie principale:</i> SEL residenziale	mq	88,44	100%
<i>Superfici pertinenziali secondarie di ornamento:</i>	<i>balcone 1</i>	mq	3,00 30%
	<i>balcone 2</i>	mq	5,58 30%
	<i>giardino</i>	mq	144,06 10%-2%
<i>Superfici pertinenziali esclusive accessorie:</i>	lavanderia	mq	11,84 50%
	deposito/ripostiglio	mq	31,72 50%
	Autorimessa interrata	mq	29,84 40%



Superficie Commerciale (SEL superficie esterna lorda)

SEL residenziale

100% 88,44 **mq 88,44**

Superfici pertinenziali secondarie di ornamento:

balconi 30% *(3,00+5,58) +

giardino-parte 10%*100,28 +

giardino-parte 2%*(144,06-100,28)

mq 13,48

Superfici pertinenziali esclusive accessorie:

50%*(11,84+31,72)*50% +

40%*29,84

mq 33,72

Totale superficie commerciale - SEL

mq 135,64

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano: unità residenziale composta da interrato – piano terra e primo piano

Ascensore: Presente
 Assente
 Vetustà (anni) _____

Numero servizi: 2 con doccia +lavanderia dotata di doccia e wc nell'interrato

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà (anni): 12



Impianti in dotazione:

Riscaldamento:

Presente Vetustà (anni):12

Assente

Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Gas Propano Liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti:

Termosifoni

Pavimento/Soffitto

Aria

Altro

Condizionamento:

Presente: Vetustà (anni): ---

Assente

Se presente indicare la tipologia:

Totale

Parziale

Solare termico:

Presente: Vetustà (anni): _____

Assente

Elettrico:

Presente Vetustà (anni): 12

Assente



Idraulico:
 Presente: Vetustà (anni): 12
 Assente

Antifurto:
 Presente: Vetustà (anni): _____
 Assente

Fotovoltaico:
 Presente: Vetustà (anni): _____
 Assente

Geotermico:
 Presente: Vetustà (anni): _____
 Assente

Domotica:
 Presente: Vetustà (anni): _____
 Assente

Manutenzione fabbricato:
 Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare:
 Minimo
 Medio/buono
 Massimo

Classe energetica:
 Classe desunta dall'Attestato di qualificazione energetica allegato all'atto di compravendita redatto dal tecnico Ing. Domenico Loda in data 17/10/2007 (certificazione scaduta)
 A+
 A
 B 54,19 Kwh/mq annuo
 C
 D
 E
 F



G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al

riscaldamento

Inquinamento:

Atmosferico Assente (presumibilmente)

Presente

Acustico Assente (presumibilmente)

Presente

Elettromagnetico Assente (presumibilmente)

Presente

Ambientale Assente (presumibilmente)

Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo
 Medio (l'immobile si affaccia a S, N, E)
 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

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Leggittimità Edilizia - Urbanistica

Anno di costruzione/Ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 –
 Fabbricato anteriore al 01/09/1967
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati:

- Licenza o Concessione Edilizia
 DIA alternativa al Permesso di Costruire: **p.e. 4686/2006 del 21/12/2006**
 Denuncia di Inizio Attività in variante (DIA): **p.e. 96/2007 prot. 6789 del 28/06/2017**



Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Pratiche in sanatoria

Certificato Abitabilità/Agibilità

Presente: è presente la Domanda del Certificato, **prot. 12314 del 23/11/2007 – agibilità n. 23/2007** il Certificato non è stato reperito (ma, ex art. 25 DPR 380/2001, in vigore fino al Dlgs 222/2016, è da considerarsi rilasciata mediante silenzio/assenso)

Assente

Documentazione visionata:

presso Ufficio Tecnico, Comune di Capriolo

Data della verifica urbanistica:

04/04/2019

Situazione Urbanistica:

Strumento Urbanistico

Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 35 del 19/12/2013 e successivamente prorogato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 5 del 07/02/2019 :

Piano delle Regole: **Zona Urbanistica R4 – Ambiti**

prevalentemente residenziali sottoposti a pianificazione attuativa vigente (art. 31 NTA Piano delle Regole)

Documento di Piano: **Piani attuativi già convenzionati – destinazione residenziale**

Classe di fattibilità geologica: **classe 2B – zona subpianeggiante di fondo valle, caratterizzata da elevata vulnerabilità delle acque sotterranee**

Convenzione Urbanistica

No

Sì

Cessioni diritti edificatori

No

Sì, Estremi: _____

Limitazioni Urbanistiche:

Vincoli Urbanistici

No

Sì

Vincoli Ambientali

No

Sì

Vincoli paesaggistici

No

Sì



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta **Milena Vivenzi**, iscritta all'**Ordine degli Architetti della provincia di Brescia** al n. **1921** in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico Comunale di **Capriolo** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

- **Piano interrato:** presenza di basculante di chiusura (di cui non è stata reperita autorizzazione) dello spazio di manovra di proprietà esclusiva esclusivo al piano interrato, che ha realizzato, di fatto, un'autorimessa esclusiva; il vano che rappresenta l'autorimessa autorizzata è divenuto pertanto un "vano passante" ed è attualmente adibito a deposito-ripostiglio;
- **Piano interrato:** presenza di lievi difformità dimensionali nella lavanderia e nel disimpegno al piano terra che risultano poco meno ampi di quanto autorizzato (la tramezza risulta spostata di circa 50 cm rispetto a quanto autorizzato, in favore della stanza denominata "autorimessa" e ora adibita a deposito-ripostiglio)
- **Piano interrato:** presenza di piccolo vano (dim. lorde 1,32*1,72 metri) all'interno della stanza denominata "autorimessa" (e ora adibita a deposito-ripostiglio), realizzato chiudendo lo spazio sottoscala, adibito a vano tecnico;
- **Piano primo:** presenza di lievi difformità nelle tramezzature al piano primo (spostamento, rispetto a quanto autorizzato, di parte della tramezza della camera singola per ottenere una riduzione dello spazio di disimpegno in favore della camera stessa)

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

No, perchè:

Sì, ritiene si tratti di difformità "lievi e non sostanziali", non incidenti sulla volumetria dell'immobile; i costi per la pratica in sanatoria e per l'oblazione ai sensi del DPR 380/2001 possono essere stimati in circa **€ 1200,00**;

in fede

Arch. Milena Vivenzi



3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al **N.C.T.** come segue:

Immobile 1 -

Identificativi catastali:

N.C.T. fg. 21 , mapp. 315, sub. 2, Cat. A/2,
Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

Ubicazione:

via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS)

Immobile 2 –

Identificativi catastali:

N.C.T. fg. 21 , mapp. 315, sub. 6, Cat. C/6,
Cl. 3, Consistenza 25 mq, Sup. Catastale 33 mq, Rendita 46,48 €

Ubicazione:

via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS)

Documentazione:

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio (in parte)
 Da siti web: SIS.TER

Elenco Documentazione visionata:

- Visura storica catasto terreni
 Visura storica catasto fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco Immobili
 Estratto mappa
 Tipo mappale
 Tipo frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: **29/03/2019 e 02/05/2019**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta **Milena Vivenci**, iscritta all'**Ordine degli Architetti della provincia di Brescia** al n. **1921** in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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, con la premessa che si rende necessario chiudere il collegamento con il sottotetto condominiale, e ripristinare lo stato del sottotetto in quanto sono state realizzate opere non sanabili.

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

- **Piano interrato:** presenza di basculante di chiusura (di cui non è stata reperita autorizzazione) dello spazio di manovra di proprietà esclusiva esclusivo al piano interrato, che ha realizzato, di fatto, un'autorimessa esclusiva; il vano che rappresenta l'autorimessa autorizzata è divenuto pertanto un "vano passante" ed è attualmente adibito a deposito-ripostiglio;
- **Piano interrato:** presenza di lievi difformità dimensionali nella lavanderia e nel disimpegno al piano terra che risultano poco meno ampi di quanto autorizzato (la tramezza risulta spostata di circa 50 cm rispetto a quanto autorizzato, in favore della stanza denominata "autorimessa" e ora adibita a deposito-ripostiglio)
- **Piano interrato:** presenza di piccolo vano (dim. lorde 1,32*1,72 metri) all'interno della stanza denominata "autorimessa" (e ora adibita a deposito-ripostiglio), realizzato chiudendo lo spazio sottoscala, adibito a vano tecnico;
- **Piano primo:** presenza di lievi difformità nelle tramezzature al piano primo (spostamento, rispetto a quanto autorizzato, di parte della tramezza della camera singola per ottenere una riduzione dello spazio di disimpegno in favore della camera stessa)

Si stimano i costi per l'**adeguamento delle schede catastali del piano interrato e del primo piano**, da presentare a seguito della pratica di sanatoria edilizio-urbanistica, in complessivi **€ 600,00**

in fede

Arch. Milena Vivenci



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza :

- Venditore : *omissis*
- Acquirente : *omissis*
- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Paola Ghidoni - Iseo
- Data atto : 27/11/2007
- Repertorio : 12648
- Fascicolo : 67954
- Estremi registrazione : Brescia, 20/12/2007 n. 14100 serie IT
- Estremi trascrizione : 21/12/2007 nn. Part. 40748 e Gen. 71520

Quota di proprietà:

Intera

1/1 *omissis*

Usufrutto:

No

Sì, se Sì indicare il nominativo _____

Nuda proprietà:

No

Sì, se Sì indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù:

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù:

da titolo

apparenti

Vincoli:

No

Sì, se Sì quali:

Oneri:

No

Sì, se Sì quali:



Pesi: No
 Sì, se Sì quali:

Gravami: No
 Sì, se Sì quali:

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:

L'immobile risulta occupato dal coniuge separato, sig. *omissis* (separazione giudiziale pronunciata in data 05/01/2016). Con sentenza del Tribunale Ordinario di Brescia, Terza sezione, n. 02/2016 pubbl. 05/01/2016 n.r.g. 6594/2015 la casa coniugale, costituita dai due immobili oggetto della presente relazione di stima, veniva assegnata al marito, al quale spettava l'onere di trascrizione del provvedimento giudiziale presso la competente Conservatoria dei RRII.

La trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non risulta essere stata effettuata. Si segnala che il sig. *omissis* risulta anche contitolare del contratto di mutuo (debitore non datore).

Data sopralluogo: **25/05/2019**

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: **09/04/2019**



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

Dalle indagini effettuate non risultano vincoli, oneri e formalità a carico dell'acquirente, eccettuato per quanto precisato a pag. 20 e 22.

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

Da ispezioni ipotecarie presso l'*Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare* in data **09/04/2019** risulta quanto segue:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE - ATTO DI COMPRAVENDITA in data 21/12/2007 - trascrizione registro particolare 40748 registro generale 71520.**

La signora *omissis* acquista dai sig.ri:

omissis

gli immobili oggetto di stima, siti in via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS), censiti al N.C.T. fg. 21 mapp. 315,

- sub. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

- sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 25 mq, sup. catastale 33 mq, Rendita 46,48 €

con **atto di compravendita** stipulato a Brescia, presso il **Notaio Paola Ghidoni**, in data 27/11/2007, **Rep. 12468/racc. 67954**, trascritto a Brescia il 21/12/2007 n. 71520 reg. gen e n. 40748 reg. particolare

- **ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA ATTO DI MUTUO in data 27/11/2007 Registro particolare 17432 Registro generale 71521.**

I sig.ri *omissis*, sono soggetti debitori nel **contratto di mutuo ipotecario**, stipulato a Brescia, presso il **Notaio Paola Ghidoni**, in data 27/11/2007, **Rep. 12469/racc. 67955**, trascritto a Brescia il 21/12/2007 n. 71521 reg. gen e n. 17432 reg. particolare:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale 240.000 €, durata 30anni, totale ipoteca 360.000 €, **a favore** di *omissis*, con sede a *omissis* che colpisce gli immobili siti in via Andrea Armanni 12, Capriolo (BS), censiti al N.C.T. fg. 21, mapp. 315, come segue:

- sub. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 5, Rendita 348,61 €

- sub. 6, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 33 mq, Rendita 46,48 €

- **ANNOTAZIONE DEL 11/01/2008 Registro particolare 187 Registro generale 1695. Notaio Paola Ghidoni, in data 27/11/2007, Rep. 12647/racc. 67952 – Restrizione di beni – Annotazione a iscrizione (n. 8501 del 2007)**



- **TRASCRIZIONE CONTRO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in data 28/12/2018 Nota di trascrizione a Brescia Registro Part. 36655 Registro Gen. 57822. Rep. 13551 del 23/11/2018.

contro *omissis* e a favore di *omissis* con sede legale in Milano, via Monte di Pietà 8.

6. Fasi, accertamenti e date delle indagini

- Nomina del sottoscritto da parte del Tribunale di Brescia: 01/03/2019
- Conferimento dell'incarico di stima e giuramento presso il Tribunale: 11/03/2019
- Invio comunicazione di inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo: 22/03/2019
- Accesso presso l'Agenzia delle Entrate – per le visure necessarie alla verifica della conformità catastale dell'immobile oggetto di stima 29/03/2019 e 02/05/2019
- Richiesta di accesso agli atti trasmessa via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo per la verifica della conformità urbanistico/edilizia 23/03/2019
- Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica trasmesso via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo per la verifica della conformità urbanistica 23/03/2019
- La sottoscritta si reca presso il comune di Capriolo – Ufficio Tecnico - dove ritira il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e provvede alla visione e alla copia degli atti per la verifica della Conformità Urbanistica: 04/04/2019
- La sottoscritta si reca presso il comune di Capriolo – Ufficio Anagrafe - dove ottiene il rilascio dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata: 04/04/2019
- La sottoscritta si reca presso l'immobile oggetto di stima per il sopralluogo e il rilievo ma l'esecutata non si presenta e non è possibile accedere all'immobile 04/04/2019
- La sottoscritta comunica via PEC all'avvocato del precedente l'impossibilità di compiere il sopralluogo per mancata risposta dell'esecutata 06/04/2019
- La sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Ufficio Registri Immobiliari - per procedere alle verifiche di titolarità ed ipotecarie 09/04/2019
- La sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (UT via Marsala) per visionare gli eventuali contratti di locazione in essere alla data del pignoramento per l'immobile oggetto di indagine 09/04/2019
- La sottoscritta si reca presso l'archivio notarile di Brescia (via Montebello) per visionare e avere copia dell'atto di compravendita stipulato con il notaio Paola Ghidoni e ivi depositato per cessata attività del notaio 09/04/2019



- Richiesta di accesso agli atti trasmessa via PEC all'Agenzia delle Entrate per chiedere notizia ed eventuale copia di contratti di locazione o altri titoli di godimento gravanti sull'immobile pignorato 19/04/2019
(Risposta negativa dell'Agenzia delle Entrate pervenuta via PEC in data 06/05/2019)
- Nomina del custode giudiziario da parte del Tribunale di Brescia 17/04/2019
- Sopralluogo presso l'immobile (fissato in data stabilita dall'occupante): 25/05/2019
- Richiesta via mail all'avv. Perrone della copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato dell'esecutata (provvedimento che NON risulta trascritto) 30/05/2019
- Ricezione della copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato dell'esecutata (provvedimento che NON risulta trascritto) 31/05/2019
- Redazione dell'elaborato peritale: dal 11/03/2019 al 05/06/2019
- Trasmissione alle parti dell'elaborato peritale: 06/06/2019
- Consegna telematica presso il Tribunale di Brescia dell'elaborato peritale: 06/06/2019



7. Analisi estimativa

Condizioni limitative

Non presenti.

Valore di mercato

Si riporta la definizione di "Valore di Mercato" secondo l' *International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards*: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in esame si utilizza il metodo di stima comparativo, assumendo per ogni data destinazione d'uso i prezzi unitari medi correnti per immobili usati del mercato immobiliare del Comune di **Capriolo** operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi.

Questi ultimi sono stati dedotti da indagini di mercato, da cui è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze. Le fonti utilizzate per la ricerca sono le seguenti:

- Operatori e agenzie immobiliari della zona – immobili simili compravenduti nella zona
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- "Listino dei valori degli immobili", n.ro 2 /019, Borsa Immobiliare di Brescia – ProBrixia
-

Valori Unitari medi di mercato

A seguito delle indagini di mercato sopra citate si riportano i valori medi di mercato per metro quadro di superficie (IVA esclusa) per immobili simili siti in Capriolo, reperiti presso le diverse fonti:

- Operatori Agenzie Immobiliari della zona per immobili simili per tipologia,
epoca di costruzione, taglio degli alloggi e stato di conservazione: 1250-1540 €/mq
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: 1350-1650 €/mq
- "Listino dei valori degli immobili" Borsa Immobiliare ProBrixia: 1160-1450 €/mq

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **1410,00 €/mq (iva esclusa)**

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore unitario di mercato

- **U** fattore relativo all'ubicazione ed al contesto: **1,01**
(incremento del 1% - zona semi-centrale tranquilla e verde, contesto residenziale di qualità)
- **D** fattore relativo alle dimensioni: **1,00**



-
- **Q** fattore relativo a finiture e dotazioni: **0,98**
(riduzione del 2% per mancanza di impianto di climatizzazione e di allarme)
 - **V** fattore relativo alla vetustà e allo stato di manutenzione: **1,00**

 - **Determinazione del valore unitario di mercato:**
 - *Valore medio unitario x U x D x Q x V =*
 - **1410,00 €/mq x 1,01 x 1,00 x 0,98 x 1,00 = 1395,62 €/mq (iva esclusa)**

Determinazione dei valori di mercato

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili in esame:

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =
= 135,64 mq x 1395,62 €/mq = **189.301,90 €**
VALORE DI MERCATO in condizioni normali: arrotondato: 189.300,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI della stima:

riduzioni per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%)
189.300,00- (189.300,00*10%)= **170.370,00 €**
arrotondato a 170.300,00 €

DETRAZIONI

Al valore ottenuto dalla stima **si detrae il costo derivante** dalle pratiche necessarie per la sanatoria e l'adeguamento catastale:

stimato sommariamente in **1200,00+600,00= 1800,00 €**

VALORE DI STIMA

170.300,00 - 1800,00 € = **168.500,00 €** **centosessantottomilacinquecento/00**



VALORE LOCATIVO

Dalle indagini compiute è risultato che il valore locativo di immobili simili va da 3,80 €/mq a 4,90 €/mq.

Date le caratteristiche dell'immobile si assume un valore locativo di **€/mq 4,80**

canone locativo mensile: 4,80 €/mq*113,89 mq (SUPERFICIE NETTA)= 546,67 €
canone locativo annuo: 546,67 €/mensili*12 mesi= 6.560,00 €

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne i seguenti immobili, costituenti un **LOTTO UNICO**, così identificati al NCT:

IMMOBILE 1 -

Identificativi: Sezione: **NCT**
Foglio: **21**
Particella: **315**
Subalterno: **2**

Classamento: Categoria: **A/2**
Classe: **4**
Consistenza: **5 vani**
Rendita: **€ 348,61**

IMMOBILE 2 –

Identificativi: Sezione: **NCT**
Foglio: **21**
Particella: **315**
Subalterno: **6**

Classamento: Categoria: **C/6**
Classe: **3** Consistenza: **25 MQ**
Superficie catatale: **33 MQ**
Rendita: **€ 46,48**

VALORE DI STIMA: 168.500,00 € - (euro centosessantottomilacinquecento/00)

VALORE LOCATIVO ANNUO: 6.560,00 € - (euro seimilacinquecentosessanta/00)



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta **Milena Vivenzi**, iscritta all'**Ordine degli Architetti della provincia di Brescia** al n. **1921** in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione e alle indagini effettuate e in base a quanto ha potuto rilevare in loco in data 02/03/2015, 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
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione
- che ha agito in accordo agli standard etici professionali
- che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- che ha ispezionato di persona la proprietà
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Brescia, lì **05/06/2019**

il CTU

Arch. Milena Vivenzi



ELENCO ELABORATI ALLEGATI (CONTENUTI IN FASCICOLO A PARTE)

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. ATTO DI PROVENIENZA (COMPRAVENDITA)
3. ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
4. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO (NON REGISTRATO)
5. VISURA STORICA PER IMMOBILE
6. ESTRATTO MAPPA
7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE
8. PLANIMETRIA CATASTALE
9. ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE AG ENTRATE
10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
11. TITOLI AUTORIZZATIVI
12. RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'
13. RILIEVO SCHEMATICO STATO DI FATTO

