

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 759/2018 - riunita con la n. ---/---

Giudice delegato: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA VALSABBINA S.C.P.A.**  
Con sede in Via Molino n. 4 – Vestone (BS)  
C.F. 00283510170

Rappresentato da:

**Avv. MARIO VANZO**  
Con studio in Via Savoldo n. 3 – Brescia

Esecutati:

[REDACTED]

Intervenuta:

//////  
//////

Rappresenta da:

//////  
//////

Esperto incaricato

**Dott. Ing. MORIS COMINETTI**  
Via Roma n. 52 – 25039 Travagliato (BS)  
C.F. CMN MRS 70M29 B157A  
Tel./fax 030/6864750  
E-mail: [info@studiocominetti.it](mailto:info@studiocominetti.it)  
PEC: [studiocominetti@sicurezzapostale.it](mailto:studiocominetti@sicurezzapostale.it)  
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. 2866

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**Date**

Nomina dell'esperto	23/10/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28/11/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	27/02/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/04/2019

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO n. 1 di 1**

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO A PIANO PRIMO COMPOSTO DA: SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE, CON SOFFITTA AL PIANO QUINTO. GARAGE AL PIANO 2° INTERRATO. POSTO AUTO COPERTO AL PIANO 2° INTERRATO.
Ubicazione	Via G. Matteotti, 300/F Gardone VT (BS)
Identificativi catastali	Comune di Gardone VT, via Matteotti n. 300, catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 31, part. 350, <b>sub. 67</b> (A/2); Comune di Gardone VT, via Matteotti n. 300, catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 31, part. 350, <b>sub. 148</b> (C/6); Comune di Gardone VT, via Matteotti n. 300, catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 31, part. 350, <b>sub. 188</b> (C/6); e quota parti comuni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- fg. 31, part. 350, sub. 8 (corte, scivoli, passaggio e vasca d'accumulo), comune a tutti i subalterni sopracitati e ad altri;</li> <li>- fg. 31, part. 350, sub. 202 (vano scala, portico, ascensore, locale macchine e disimpegni), comune al sub. 67 sopra citato e ad altri;</li> <li>- fg. 31, part. 350, sub. 206 (passaggio coperto e ripostigli), comune al subb. 148 e 188 sopra citati e ad altri.</li> </ul>
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€109.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€95.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Modesta



### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No vedi pagina 15
- Conformità catastale  Si  No vedi pagina 18
- Conformità titolarità  Si  No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  No  Si
- Spese condominiali arretrate  No  Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si vedi pagina 19
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 16

### **Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si vedi pagina 26
- Condizioni limitative  No  Si vedi pagina 26

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 10/11/2004 - [REDACTED]  
Notaio F. SANTOSUOSSO Repertorio [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI per COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 10/11/2004 - [REDACTED]  
Notaio F. SANTOSUOSSO Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 14/01/2010 - [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE per DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 16/08/2018 - [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità .....	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	23
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	24
7.	Analisi estimativa .....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	27
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	28
10.	Allegati al rapporto di valutazione .....	29



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

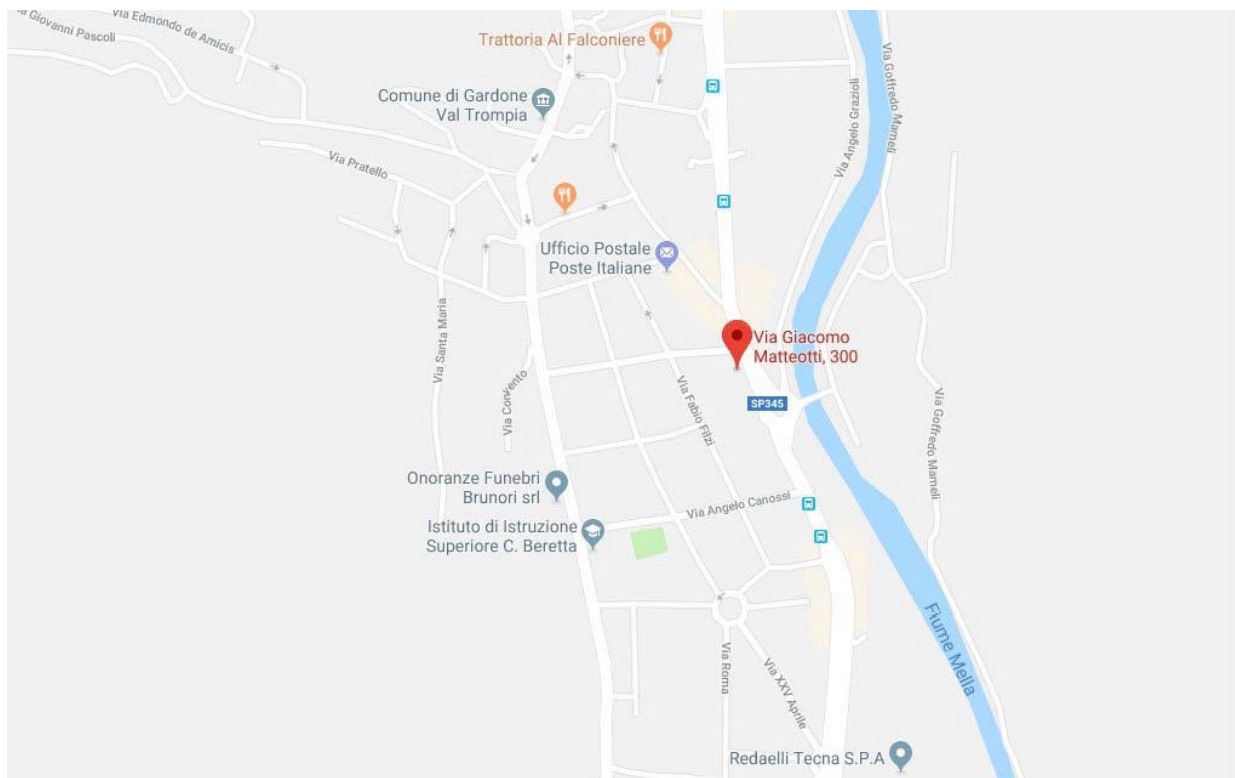
#### Localizzazione

- |  |                  |
|--|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | GARDONE VT       |
| <input type="checkbox"/> Frazione              |                  |
| <input type="checkbox"/> Località              |                  |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA G. MATTEOTTI |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | 300              |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale (prevalente)
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- altro: fabbricato con torri fuori terra e piani interrati unici

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- ufficio
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro: soffitta



## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | murature e pilastri in CA per tutti i piani  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | del tipo Predalle ed in laterocemento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | in parte piana ed in parte con muricci e tavelloni; gronde e balconi in CA a vista; manto di copertura parte in lamiera e parte con guaina bituminosa          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | in laterizio (pare vi sia una parete esterna, con un tavolato interno)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | non si hanno notizie certe se vi sia dell'isolante interposto nel pacchetto murario esterno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità       | I divisori interni a ciascuna unità sono costituiti da blocchi in laterizio intonacati al civile   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | Serramenti in legno, con doppio vetro e vetrocamera; tapparelle avvolgibili in pvc. Portoncino d'ingresso in legno, di tipo blindato                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | porte in legno tamburate, cieche   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | pavimenti interni zona giorno in ceramica, zona notte in parquet. Rivestimenti dei bagni in ceramica, sino a 2 metri di altezza. Pavimenti balcone in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | unità termo autonoma con caldaia pensile, a sporgere dalla muratura, posta nel corridoio di ingresso all'unità; radiatori in ghisa                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | sanitari in porcellana, del tipo a pavimento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | autonomo, con contatore in nicchia comune  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | autonomo, con contatore in nicchia comune  |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            |  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | si   |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   |  |



Finiture esterne facciate tinteggiate con pittura al quarzo. Davanzali finestre e soglie portefinestre in marmo. Scala comune di collegamento tra i piani rivestita in marmo tipo Botticino. Parapetti balconi in metallo verniciato, con vetrata. Lattoneria copertura in lamiera rame

N. totale piani intero fabbricato tot. 8: interrato, seminterrato, 5p fuori terra, sottotetto

Altro

**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 dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Oggetto di stima sono le seguenti tre unità immobiliari:





- **sub. 67:** appartamento al piano primo, con soffitta esclusiva al piano quinto (sottotetto).
- **sub. 148:** garage al piano 2° interrato;
- **sub. 188:** posto auto coperto al piano 2° interrato.

Esse fanno parte di un più ampio complesso edilizio, ad uso residenziale, commerciale e terziario, per i piani fuori terra e seminterrato, con garage, posti auto e locali di servizio, al piano 2° interrato. Più specificatamente, il suddetto complesso è costituito da una piattaforma pedonale e commerciale articolata su una grande piazza, a quote diverse e con galleria commerciale sottostante (piano seminterrato), dalla quale spiccano 4 edifici, ciascuno di cinque piani più un sottotetto, collegati da porticati e denominati torri “A”, “B”, “C”, “D”, destinati a residenza privata, uffici pubblici e privati. Il piano interrato dell'intero centro costituisce la zona di parcheggio per residenti e visitatori.

In dettaglio, l'unità principale (**sub. 67**), appartenete alla torre “C”, è composta da un'abitazione situata al piano primo, con ingresso comune al civico 300/F di via G. Matteotti. Essa si compone di: un soggiorno con angolo cottura e balcone affacciato su via F. Filzi, una camera singola, una camera doppia, un bagno con finestra, un ripostiglio cieco ed un disimpegno. Il soggiorno, con un unico affaccio esterno verso il balcone, è direttamente comunicante (senza alcuna separazione) con l'angolo cottura. All'ingresso dell'unità, sulla parete attestante verso il vano scale comune, è installata la caldaia pensile a servizio dell'appartamento. Il pavimento della zona giorno e del disimpegno centrale sono realizzati in ceramica. Nelle due camere la pavimentazione è invece in parquet di colore scuro. Il bagno è dotato di: wc, lavabo, bidet e vasca, con pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata di dimensioni 20x20 cm, posati in parte in diagonale, con inserimento di listelli e decori. Il soffitto dell'intera unità è piano, intonacato al civile. Stessa finitura per le pareti interne. L'altezza interna dei locali è di circa 271 cm. Lo stato interno dell'unità abitativa è in discrete condizioni.

Del subalterno in oggetto (**sub. 67**) fa parte anche un locale mansardato adibito a soffitta (altezze interne massima/minima circa 255/175 cm), posto al piano 5° (sottotetto), al quale si accede dalla medesima scala comune dell'appartamento. Tale locale risulta essere in un discreto stato di conservazione.

Il **sub. 148** è costituito da un box auto al piano 2° interrato (identificato con il n. 39), con accesso carraio da rampa comune su via G. Matteotti e corsello comune coperto antistante il box, al quale si accede mediante una sbarra meccanizzata (la porzione di interrato destinata ai residenti ed ai titolari delle varie attività presenti nell'immobile, risulta essere così separata dall'autorimessa pubblica a disposizione dei visitatori esterni). Le pareti interne sono realizzate mediante prismi in cemento, non intonacati. Il soffitto è costituito da un solaio a vista in lastre di tipo predalles (altezza interna



pari a 249 cm), con presenza di una trave ribassata in CA (altezza sottotrave pari a 214 cm). Le dimensioni interne sono pari a circa 350cm x 502cm, e l'altezza netta della basculante di ingresso è pari a circa 2m.

Il **sub. 188** è costituito da un posto auto coperto situato anch'esso al piano 2° interrato (identificato con il n. 188), il cui accesso dalla pubblica via è il medesimo del box sopra descritto. Il posto auto non ha delimitazioni fisiche perimetrali, ad eccezione del muretto, con soprastante rete metallica, a dividere la porzione privata dalla parte pubblica del piano interrato. Il soffitto è costituito da un solaio a vista in lastre di tipo predalles (altezza pari a 250 cm). Dimensioni in pianta del posto auto pari a circa 450cm x 260cm.

In generale, le parti comuni, intese come insieme delle aree comuni (scivoli, piazza, portici, vani scale, zone di transito, ecc.) e dell'esterno dei fabbricati (facciate, ecc.), manifestano uno stato di conservazione accettabile, anche se sarebbero opportuni alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

#### Identificazione catastale

<input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario	Gardone VT
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 31 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 350 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 67 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 148 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 188

#### Confini

Partendo da nord in senso orario:	SUB. 67 (APPARTAMENTO – piano 1°) vano scale comune, altra unità (sub. 72), cielo libero, altra unità (sub. 68)
Partendo da nord in senso orario:	SUB. 67 (SOFFITTA – piano 5°) altra soffitta (sub. 79), passaggio comune, altra soffitta (sub. 68), sottotetto non praticabile
Partendo da nord in senso orario:	SUB. 148 (GARAGE – piano 2° interrato) passaggio comune (corsello, sub. 206), altra unità (garage, sub. 149), altra unità (garage, sub. 144), altra unità (garage, sub. 143), altra unità (garage, sub. 142), altra unità (garage, sub. 147)
	SUB. 188 (POSTO AUTO – piano 2° interrato)



Partendo da nord in senso orario: altra unità (posto auto, sub. 189), altra unità (posto auto, sub. 241), altra unità (posto auto, sub. 240), altra unità (posto auto, sub. 239), altra unità (posto auto, sub. 187), passaggio comune (corsello, sub. 206)

### Consistenza

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Desunto graficamente da:  
 Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 11/02/2019

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

FG. 31 - PART. 350 - SUB. 67 (APPARTAMENTO, piano 1° + SOFFITTA, piano 5°)

Superficie principale (appartamento, piano 1°)	m <sup>2</sup>	81,0	
Superfici secondarie			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo (piano 1°)	m <sup>2</sup>	6,0	35 %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta esclusiva (piano 5°)	m <sup>2</sup>	5,0	30 %

FG. 31 - PART. 350 - SUB. 148 (GARAGE, piano 2° interrato)

Superficie secondaria			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Garage	m <sup>2</sup>	18,0	50 %

FG. 31 - PART. 350 - SUB. 188 (POSTO AUTO, piano 2° interrato)

Superficie secondaria			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto	m <sup>2</sup>	12,0	35 %

**Superficie commerciale TOTALE** m<sup>2</sup> 97,8

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 1°, 5° (sub. 67)  
 2° interrato (sub. 148)  
 2° interrato (sub. 188)



Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore: 18 (presunta)

N. servizi

n. 1 in totale

Zona giorno/notte

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni): 19 (presunta)

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 19 (presunta)

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni)

Assente

Se presente indicare se



- Totale  
 Parziale:
- Solare termico (produzione acqua calda)  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Elettrico  Presente: Vetustà (anni): 19 (presunta)  
 Assente
- Idraulico  Presente: Vetustà (anni): 19 (presunta)  
 Assente
- Antifurto  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Domotica  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 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**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input type="checkbox"/> Acustico         | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input type="checkbox"/> Ambientale       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Presente           |

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio



Massimo

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (ristrutturazione totale/parziale: )

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

- Concessione Edilizia n. 107/96, prot. n. 11691 - 10853, del 24/12/1996, reg. U.T. n. 89/96, per opere di urbanizzazione;
- Concessione Edilizia n. 108/96, prot. n. 11692 - 10854, del 24/12/1996, reg. U.T. n. 63/96, per nuova costruzione di complesso residenziale, commerciale e terziario, P.P. comparto "H" Trafila Nord;
- Concessione Edilizia in variante n. 87/99, prot. 14421, del 01/12/1999, per variante alla C.E. n. 108/96;
- Concessione Edilizia in variante n. 26/2001, prot. 6337, del 22/05/2001, per variante alla C.E. n. 107/96.

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Abitabilità

Presente:

- per unità immobiliare ad uso abitazione (sub. 67):  
n. 5/2000, prot. 1338, del 07/02/2000;
- per unità immobiliare ad uso autorimessa (sub.148):  
n. 36, prot. 10690, del 25/09/2000;



- per posto auto (sub. 188):  
n. 37, prot. 10691, del 25/09/2000.

Assente:

Documentazione visionata Pratiche edilizie.  
Fonte documentazione visionata Comune di Gardone VT (BS)  
Data verifica urbanistica 13/12/2018

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente PGT  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No  
 Si

Piano di lottizzazione comparto "H" Trafila Nord con atto di convenzione urbanistica avanti al Notaio Vittoria Piardi, stipulato in data 01/08/1996, rep. 86046, registrato a Gardone VT in data 08/08/1996 al n. 1532 serie 1 atti pubblici, trascritto a Brescia in data 09/08/1996 ai nn. 26061/16982. Successivo atto integrativo avanti al Notaio Vittoria Piardi, stipulato in data 31/12/1998, rep. 99794, registrato a Gardone VT in data 19/01/1999 al n. 110 serie 1 atti pubblici, trascritto a Brescia in data 01/02/1999 ai nn. 2734/1892.

Con determinazione generale n. 13 (determinazione area tecnica n. 2) adottata il 14/01/2009, il responsabile del settore tecnico del Comune ha approvato il certificato di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione "Comparto H" via Matteotti, denominato - Complesso Le Torri.

Cessioni diritti edificatori  No  
 Si

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  
 Si, la convenzione di cui al punto precedente.

Vincoli ambientali  No  
 Si, immobile posto all'interno dell'area di rispetto del fiume Mella.





- Vincoli paesaggistici  No  
 Si

### Potenzialità edificatoria residua

- Nessuna  
 Si, se si quanta:

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gardone VT (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:
- l'unità abitativa al piano terra presenta:
    - o una comunicazione diretta senza alcuna parete e serramento (porta) tra il soggiorno e l'angolo cottura;
    - o una porta a battente anziché a scomparsa, in corrispondenza del bagno.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

- No  
 Si ed i costi per la pratica in sanatoria sono stimabili in: 2.000,00 €

#### Precisazione del CTU:

*Inoltre, si segnala che negli elaborati grafici di progetto riguardanti i prospetti esterni dell'immobile, le aperture delle portefinestre attestanti sui balconi posti ad ovest risultano essere graficamente diverse in larghezza, anche se, in realtà, sia in loco che nell'elaborato planimetrico del medesimo progetto tali aperture sono effettivamente identiche (si presuppone si tratti di un mero errore grafico).*

### Note

Si segnala, infine, che tra le quote riportate negli elaborati grafici reperiti in Comune e le misure rilevate in sede di sopralluogo vi sono ulteriori lievi discordanze, rientranti comunque nella normale tolleranza, così come sono state riscontrate ulteriori tollerabili difformità planimetriche (sopra non elencate) rispetto agli elaborati grafici di progetto reperiti in Comune.



### 3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di Gardone VT (BS), catasto fabbricati, sezione NCT, foglio 31, mappale 350:

- |   |   |                               |                                     |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>sub.67</b>   | categoria: A/2<br>superficie catastale: 84 mq | classe: 4<br>rendita: €426,08 | consistenza: 5,5 vani<br>piano: 1-5 |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>sub. 148</b> | categoria: C/6<br>superficie catastale: 17 mq | classe: 4<br>rendita: €47,41  | consistenza: 17 mq<br>piano: S2     |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>sub. 188</b> | categoria: C/6<br>superficie catastale: 12 mq | classe: 4<br>rendita: €33,47  | consistenza: 12 mq<br>piano: S2     |

Documentazione visionata  da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 da siti web

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Planimetria catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

Data verifica catastale: 30/11/2018

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, 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:
- lo stato di fatto del **sub. 67** presenta:
    - o una comunicazione diretta senza alcuna parete e serramento (porta) tra il soggiorno e l'angolo cottura.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale. Tali costi si stimano in: 1.000,00 €

## Note

Quali difformità riscontrate in sede di sopralluogo tra gli elaborati grafici catastali e lo stato di fatto dei luoghi, sopra si sono riportate unicamente quelle determinanti ai fini di una possibile variazione della rendita e/o del classamento dell'unità immobiliare. Vi sono, infatti, ulteriori discordanze tra elaborati grafici catastali e stato di fatto (quali ad esempio la posizione ed il verso delle aperture), tollerabili da un punto di vista catastale, in quanto non comportanti variazioni della rendita e/o del classamento dell'unità immobiliare.

## 3.3 Verifica della titolarità

### Titolo di provenienza

- Tipo di atto ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio Fabrizio Santosuosso
- Data atto 13/10/2004
- Repertorio [REDACTED]
- Raccolta [REDACTED]
- Estremi Registrazione GARDONE VT 06/11/2004 [REDACTED] serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA 10/11/2004 n. RG [REDACTED]

Quota di proprietà

Intera 1/1

Nominativi dei comproprietari (1/2 ciascuno):

[REDACTED]  
[REDACTED]

Parte: quota /

Usufrutto

No

Si Nominativo usufruttuario:

Nuda proprietà

No

Si

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

apparenti:

da titolo:

1. atto di "SERVITÙ PREDIALE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ INDUSTRIALE", a favore di "ENEL SPA" con atto stipulato in data 03/02/2000 avanti al notaio Vittoria Piardi, di cui ai nn. 106557/18539, trascritto a Brescia in data 22/02/2000 ai nn. 6601/3507. Tale servitù accorda il



diritto di collocare, mantenere ed esercire le apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica nei 3 fabbricati ad uso cabina elettrica presenti nel condominio, nonché il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti Enel di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze degli immobili della concedente e di terzi.

La linea in cavo interrato a 15 kV grava su porzione del mappale 350 di cui al fg. 31, sez. NCT, catasto fabbricati, Comune di Gardone VT, per una percorrenza di circa 10 metri.

I fabbricati cabina insistono su una porzione di area del mappale 350, di cui al fg. 31, sez. NCT, catasto fabbricati, Comune di Gardone VT, precisamente: sub. 7 (cabina n. 3830); sub. 6 (cabina n. 3831); sub. 4 (cabina n. 3832). L'accesso al fabbricato cabina n. 3830, situata al piano interrato secondo, ha luogo dalla pubblica via G. Matteotti mediante discesa identificata con il sub. 8 del mappale 350 di cui al fg. 31, sez. NCT, catasto fabbricati, Comune di Gardone VT, sul quale è costituita SERVITÙ DI PASSO CARRAIO E PEDONALE a favore del fabbricato cabina asservito. L'accesso al fabbricato cabina n. 3831, situata al piano interrato primo, ha luogo dalla pubblica via F. Filzi mediante discesa identificata con il mappale 350 di cui al fg. 31, sez. NCT, catasto fabbricati, Comune di Gardone VT, sul quale è costituita SERVITÙ DI PASSO CARRAIO E PEDONALE a favore del fabbricato cabina asservito. L'accesso al fabbricato cabina n. 3832, attestante sul piazzale a parcheggio, ha luogo dalla pubblica via F. Filzi attraverso il sub. 8 identificato nel mappale 350 di cui al fg. 31, sez. NCT, catasto fabbricati, Comune di Gardone VT, sul quale è costituita SERVITÙ DI PASSO CARRAIO E PEDONALE a favore del fabbricato cabina asservito.

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input type="checkbox"/> No<br><input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali: Regolamento di Condominio (con particolare riferimento alle aree private di proprietà del condominio, ma ad uso pubblico) |
| <input type="checkbox"/> Oneri              | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali:   |
| <input type="checkbox"/> Pesì               | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali:   |
| <input type="checkbox"/> Gravami            | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali:   |

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Libero | Al sopralluogo, nell'immobile erano presenti unicamente entrambi gli esecutati.     |
| <input type="checkbox"/> Occupato          | Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato: ////. |



Verifica sussistenza contratti  Si  Presso, data: Agenzia delle Entrate, 04/01/2019.  
 No se No perché

Contratti rinvenuti  Si  
 No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si  
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

#### Stato condominiale

Condominio  Si  Nome: CONDOMINIO "LE TORRI"  
 Indirizzo: Via G. Matteotti, 300  
25063 - Gardone VT  
 Millesimi generali: sub. 67: 4,47 millesimi  
sub. 148: 0,55 millesimi  
sub. 188: 0,29 millesimi  
 No

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (**sub. 67, sub. 148 e sub. 188 - catasto fabbricati - sez. NCT - fg. 31 - mapp. 350**) le limitazioni e/o i vincoli riportati ai capoversi "Situazione urbanistica" e "Limitazioni urbanistiche" del paragrafo 3.1, oltre al capoverso "Condizioni limitanti" del paragrafo 3.3, precedentemente esposti.

Inoltre, sulla base dei documenti forniti dall'amministratore condominiale sino alla data del 25/02/2019, il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

- a carico delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva (**subb. 67, 148, 188**):
  - a) con riferimento al solo penultimo esercizio (dal 01/01/2017 al 31/12/2017), risultano esserci spese condominiali insolte per un importo pari a 927,99 € di



gestione ordinaria, oltre ad un importo di 53,10 € di gestione straordinaria.

- b) con riferimento all'ultimo esercizio (dal 01/01/2018 al 31/12/2018), risultano esserci spese condominiali insolute per un importo pari a 818,34 € di gestione ordinaria, oltre ad un importo di 884,75 € di gestione straordinaria, senza ulteriori rate non ancora scadute da versare, fatto salvo quanto specificato al capoverso seguente.

(In merito alle spese condominiali insolute, si precisa che gli importi di cui ai punti a) e b) precedenti riguardano unicamente gli ultimi due esercizi. Per completezza, si puntualizza che risultano esserci ulteriori spese condominiali insolute provenienti dagli esercizi precedenti al penultimo per un importo pari a 3.629,06 €)

- Vi è uno specifico regolamento di condominio valido per l'intero complesso residenziale e commerciale denominato "Le Torri".
- L'ammontare medio annuo delle spese condominiali di natura ordinaria per tutte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risulta essere pari a circa 850,00 €
- Dall'ultimo esercizio disponibile non risultano essere state deliberate dall'assemblea spese di natura straordinaria, non ancora scadute.
- Sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non risultano esserci vincoli o limitazioni d'uso particolari applicati dal condominio, fatto salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, ivi comprese le eventuali servitù costituite in funzione del condominio stesso.
- Il condominio ha in atto una serie di azioni legali per il recupero crediti per morosità di rate condominiali.
- Spese straordinarie, non ancora compiutamente definite e quantificate, dovranno essere affrontate per porre rimedio a infiltrazioni acquose in varie zone del condominio e per l'adeguamento degli impianti antincendio.

*Nota del CTU: in merito al capitolo in questione, il sottoscritto CTU precisa che, alla chiusura dell'esercizio 2018 il condominio "Le Torri" risultava avere un importo passivo di quote non incassate da alcuni condomini tra cui gli esecutati. Si fa presente che tale saldo passivo potrebbe concretizzarsi in una perdita patrimoniale per il condominio, il che potrebbe comportare che gli arretrati vadano a ricadere su altre unità immobiliari.*



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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo a favore di BANCA COOPERATIVA VALSABBINA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA (C.F. 00283510170) contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà in qualità di terzo datore di ipoteca, il tutto per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà, dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Gardone VT (BS), sez. NCT, fg. 31, particella 350, subb. 67, 148 e 188**, importo capitale di € 156.000,00 ed un totale a garanzia di € 312.000,00; atto notaio F. Santosuosso in data 13/10/2004 di cui ai nn. [REDACTED], iscritta a Brescia in data 10/11/2004 ai nn. [REDACTED].
- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. (C.F. 01181770155) contro [REDACTED]), per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Gardone VT (BS), sez. GAR, fg. 31, particella 350, subb. 67, 148 e 188** (unità negoziale 2), oltre ad altri immobili, importo capitale di € 40.000,00 ed un totale a garanzia di € 48.000,00; atto giudiziario di decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza in data 24/09/2009 repertorio n. [REDACTED], iscritta a Brescia in data 14/01/2010 ai nn. [REDACTED].  
Si precisa che nell'individuazione catastale è indicata la sez. "GAR" anziché la sez. "NCT".  
Si precisa che l'iscrizione grava anche altri immobili (unità negoziale 1), riferiti ad altro soggetto estraneo alla presente procedura.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. (C.F. 00283510170) contro [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, il tutto per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà, dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Gardone VT (BS), sez. NCT, fg. 31, particella 350, subb. 67, 148 e 188**, per verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario in Brescia in data 16/07/2018 repertorio n. [REDACTED], trascritto a Brescia in data 16/08/2018 ai nn. [REDACTED].



## 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 28/11/2018, il sottoscritto veniva convocato in udienza per essere nominato CTU;
- in data 30/11/2018 il sottoscritto delegava al Geom. [REDACTED] la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate dei seguenti documenti: estratto mappa, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, planimetrie catastali, visure storiche per immobile, oltre alle ricerche di pubblicità immobiliare, per gli immobili oggetto di valutazione;
- in data 30/11/2018 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di effettuare una ricerca nei loro archivi al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti registrati a nome degli esecutati, ricevendo poi risposta via mail in data 04/01/2019;
- in data 01/12/2018 il sottoscritto provvedeva a comunicare la data del sopralluogo peritale, fissato per il giorno 16/01/2019 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa in Via G. Matteotti nel Comune di Gardone VT (BS), previo avviso: a mezzo e-mail alla parte ricorrente, con lettera raccomandata agli esecutati. Quest'ultima lettera veniva poi restituita integra al CTU per "compiuta giacenza" presso la sede postale del Comune di Gardone VT, senza che gli esecutati avessero provveduto al ritiro;
- in data 30/11/2018 il sottoscritto chiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Gardone VT (BS) accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione;
- in data 30/11/2018 il sottoscritto chiedeva all'ufficio stato civile del Comune di Gardone VT (BS) accesso agli atti allo scopo di ottenere copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra gli esecutati;
- in data 30/11/2018 il sottoscritto chiedeva al notaio F. Santosuosso copia dell'atto di provenienza degli immobili, ricevendo copia del documento nei giorni seguenti;
- in data 13/12/2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Gardone VT (BS), allo scopo di ottenere copia della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili;
- in data 16/01/2019 alle ore 10:00, pur non avendo avuto alcun riscontro alla comunicazione inviata via lettera raccomandata agli esecutati, il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa, siti in Via G. Matteotti n. 300 nel Comune di Gardone VT (BS). Alla presenza del CTP nominato da parte creditrice, nella persona dell'Arch. [REDACTED], il sottoscritto verificava se vi fosse qualcuno all'interno degli immobili, non ricevendo però alcuna





- risposta;
- in data 16/01/2019 il sottoscritto informava mediante mail la parte procedente dell'impossibilità di accedere ai luoghi, richiedendo a quest'ultima la nomina di altro custode;
  - dopo la nomina del custode, quest'ultimo in data 06/02/2019 comunicava al sottoscritto CTU il riferimento telefonico al quale contattare gli esecutati al fine di concordare con essi la data del nuovo sopralluogo;
  - in data 07/02/2019 il sottoscritto CTU, previo accordo via mail con gli esecutati, concordava con essi la nuova data del sopralluogo peritale, fissata per il giorno 11/02/2019 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa in Via G. Matteotti nel Comune di Gardone VT (BS), previo avviso: a mezzo e-mail anche ai CTP di parte creditrice;
  - in data 11/02/2019 alle ore 9:30 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa, siti in Via G. Matteotti n. 300/F nel Comune di Gardone VT (BS), alla presenza di ambedue gli esecutati, al fine di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare un rilievo strumentale e fotografico;
  - il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune di Gardone VT (BS);
  - dal giorno 11/02/2019 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione.

## 7. 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.

#### Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

#### Condizioni limitative

Il rilievo interno dell'unità è avvenuto con la medesima arredata/occupata; pertanto, tale rilievo è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizia e catastale.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso

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

#### Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

Data la consistenza, la tipologia e lo stato di dipendenza reciproca dei beni in oggetto (sub. 67, sub. 148 e sub. 188) è necessario procedere alla vendita in blocco degli stessi.

<b>ABITAZIONE e SOFFITTA - piani: 1° e 5° (fg. 31, part. 350, sub. 67)</b>					
	mq	ragguagl.	mq ragg.	€/mq	€
<b>Abitazione</b> (piano 1°)	81,0	1,00	81,0	1.150,00	93.150,00
<b>Terrazzo</b> (piano 1°)	6,0	0,35	2,1	1.150,00	2.415,00
<b>Soffitta esclusiva</b> (piano 5°)	5,0	0,30	1,5	1.150,00	1.725,00
				<b>Parziale:</b>	<b>97.290,00 €</b>
<b>GARAGE: piano 2° interrato (fg. 31, part. 350, sub. 148)</b>					
	mq	ragguagl.	mq ragg.	€/mq	€
<b>Garage</b>	18,0	0,50	9,0	1.150,00	10.350,00



**Parziale: 10.350,00 €**

<b>POSTO AUTO: piano 2° interrato (fg. 31, part. 350, sub. 188)</b>					
	mq	ragguagl.	mq ragg.	€/mq	€
<b>Posto auto coperto</b>	12,0	0,35	4,2	1.150,00	4.830,00
				<b>Parziale:</b>	<b>4.830,00 €</b>

per un **totale complessivo** arrotondato pari a **112.000,00 €**, comprensivo delle corrispettive parti comuni.

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale** delle unità immobiliari (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in € **3.000,00**), cosicché l'importo **TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari**, risulta essere pari a: **109.000,00 €**.

Tutto ciò fatto salvo quanto precisato dal sottoscritto CTU al termine del cap. 4 in merito al saldo del bilancio condominiale generatosi nel corso degli anni addietro.

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO n. 1 di 1**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa del Comune di Gardone VT (BS), catasto fabbricati, sezione NCT, foglio 31, particella 350:

**sub.67**

categoria: A/2	classe: 4	consistenza: 5,5 vani
superficie catastale: 84 mq	rendita: € 426,08	piano: 1-5

**sub. 148**

categoria: C/6	classe: 4	consistenza: 17 mq
superficie catastale: 17 mq	rendita: € 47,41	piano: S2

**sub. 188**

categoria: C/6	classe: 4	consistenza: 12 mq
superficie catastale: 12 mq	rendita: € 33,47	piano: S2

il più probabile **valore in libero mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà** viene di fatto quantificato in € **109.000,00** dicasi Euro centonovemila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/1 della piena proprietà o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **95.000,00** dicasi Euro novantacinquemila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.



Nei valori di cui sopra è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari.**

Il sottoscritto CTU ribadisce inoltre quanto già precisato al termine del cap. 4 in merito al saldo passivo del bilancio condominiale.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.
- è 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: 26/02/2019.

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 29 facciate con 8 allegati, per un totale di 137 facciate.



## 10. Allegati al rapporto di valutazione

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale (4 facciate);
- B. Titoli autorizzativi ed estratti di elaborati grafici; fonte: Comune di Gardone VT. Elaborato esplicativo a cura del CTU (24 facciate);
- C. Estratti del P.G.T. vigente; fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Gardone VT (8 facciate);
- D. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (18 facciate);
- E. Estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate. Elaborato esplicativo a cura del CTU (20 facciate);
- F. Copia dell'atto di provenienza; fonte: Notaio Santosuosso (4 facciate);
- G. Risposta alla richiesta avanzata dal CTU in merito alla produzione della copia dell'atto di matrimonio tra gli esecutati; fonte: Comune di Gardone VT (1 facciata);
- H. Regolamento di condominio; fonte: amministratore condominiale (29 facciate).

