

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 1066/2018**

G.O.T. : **Dr.ssa LIANA ZACCARA**  
Giudice dell'esecuzione: **Dr.ssa ANNALISA CICIRIELLO**

---

### **Anagrafica**

Creditore precedente :

**OMISSIS**  
Con Sede Legale in :  
OMISSIS  
P.Iva : OMISSIS  
C.f. : OMISSIS

Rappresentata dall'Avvocato :

**OMISSIS**  
Con Studio in:  
OMISSIS  
Tel : OMISSIS Fax : OMISSIS  
E mail: OMISSIS

Esecutato :

**OMISSIS**  
Residente in : OMISSIS  
C.f. : OMISSIS

Esperto incaricato :

**Dott. Ing. ANDREA SERGIO TAVANA**  
Via Dante, n° 191  
CF : TVNNRS82B09D918Y  
Tel : 329 3568392  
Fax : 030 8900812  
Mail : andreatavana@libero.it  
Pec : andreasergio.tavana@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 5547

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

### **Date**

Nomina dell'esperto : 22 / 02 / 2019  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 12 / 03 / 2019  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 30 / 05 / 2019  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 10 / 07 / 2019

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 1**

#### **Descrizione sintetica :**

Appartamento, in agglomerato storico di natura residenziale, composto al piano terra da soggiorno, cucina, atrio, bagno e camera e piano primo. Completano la proprietà una corte comune con scala esterna e strada consorziale d'accesso.

#### **Ubicazione :**

Il complesso è situato nella frazione di San Giovanni zona sud-ovest del Comune di Polaveno (Bs), in via Gremone n°53 a distanza di circa 20 km da Brescia.

#### **Identificativi catastali :**

Il fabbricato è regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Polaveno :

**SEZ. NCT/FG.18 , MAPP.108 - SUB.5 CAT. A/4, CL. 2, 4 VANI, REN. € 121,88 P.T-1.**

Superficie catastale totale mq.67 a cui compete la proporzionale **quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni** ex Art.1117 del C.C. con particolare riferimento alla corte comune pertinenziale.

- **QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1** in carico al **Sig. OMISSIS di stato civile celibe**, C.F. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS.

#### **Diritto di proprietà :**

Piena proprietà.

#### **Divisibilità dell'immobile :**

Viste le dimensioni e la disposizione il bene non si ritiene divisibile.

#### **Più probabile valore in libero mercato :**

**49.000,00 €**

#### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :**

**36.750,00 €**

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

Il lotto si trova in zona urbanistico-residenziale con ubicazione periferica rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e ai servizi pubblici e commerciali esistenti. Di scadente livello risultano lo stato di manutenzione esterno dell'edificio mentre normale lo stato interno e le caratteristiche tecnologiche che, in base all'uso e alle dimensioni, dipongono il giudizio sulla commerciabilità a livello medio-basso.

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

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 13  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Gli immobili costituenti il lotto risultano gravati delle seguenti formalità :

#### **1) ISCRIZIONE nn° 58873/13296 DEL 27/12/2002**

IPOTECA a garanzia della restituzione di mutuo :

SOMMA CAPITALE Euro 65.000,00

SOMMA ISCRITTA Euro 130.000,00

Favore : OMISSIS

Contro : OMISSIS

La OMISSIS concedendo un mutuo al Sig. OMISSIS nato a OMISSIS quale titolare della ditta individuale " OMISSIS" con sede in OMISSIS con atto in data 10/12/2002 n. 62519/10332 di repertorio Notaio OMISSIS iscrive un'ipoteca di piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Comune di POLAVENO (BS) all'epoca censita al NCEU/Fg.2 Mapp.2353 Sub.5 Cat.A/4 .

#### **2) TRASCRIZIONE nn° 58400/37089 DEL 31/12/2018**

PIGNORAMENTO notificato in data 01/12/2018 n.13689 dall' Ufficiale Giudiziario di Brescia:

Favore : OMISSIS

Contro : OMISSIS

Per la somma di Euro 50.250,64 gravante la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Comune di POLAVENO (BS) all'epoca censita all' NCT/Fg.18 con il Mapp.108 Sub.5 Cat.A/4 .

#### **Anteriormente al ventennio**

l'unità immobiliare in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà di OMISSIS nata a OMISSIS a seguito di atto di DONAZIONE in data 21 settembre 1973 n°4466/2159 di repertorio Notaio OMISSIS mediante il quale il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS DONAVA alla figlia OMISSIS che accettava la piene proprietà della porzione di fabbricato in Comune di Polaveno all'epoca individuata con schede di variazione del 5 luglio 1973 nn° 1118-1120.

**Successivamente:**

- con atto di DONAZIONE in data 22 marzo 2006 n. 28290/9401 di repertorio OMISSIS debitamente registrato e Trascritto a Brescia il 5 aprile 2006 ai nn. 17795/10135, la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (in comunione legale – bene personale) DONAVA al figlio OMISSIS (celibe) che accettava la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Polaveno (BS) via Gremone, con porzioni di aree comuni pertinenziali, identificata a NCEU Fg.2 Mapp. 2353 Sub. 5 Cat. A/4 cl.2 v.4 € 121,88 (ex protocolli nn. 1118-1120 del 1973) compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art.1117 C.C., con particolare riferimento alla corte pertinenziale. Su detto atto risulta indicato che detto mappale trova evidenza della denuncia di fusione n. 20136/1998 presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia il 22 Luglio 1988.

**Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	11
3.2	Rispondenza catastale.....	13
3.3	Verifica della titolarità.....	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
6.	Fasi - accertamenti e date dell'indagini.....	16
7.	Analisi estimativa .....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	18
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	19
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20
11.	Bibliografia.....	20

**Allegati:**

I.	Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato.....	21
II.	Analisi estimativa per la determinazione di mercato in condizioni di vendita forzata.....	27
III.	Rilievo fotografico.....	28
IV.	Domanda di concessione edilizia, certificato di abitabilità e variazione catastale.....	31
V.	Estratto mappa catastale.....	36
VI.	Schede catastali.....	37
VII.	Visure storiche, per immobile, per soggetto e ispezione ipotecaria.....	38
VIII.	Rilievo reale.....	44
IX.	Atto di Donazione (22 Marzo 2006 n°28290/9401).....	45
X.	Verbale operazioni peritali.....	50

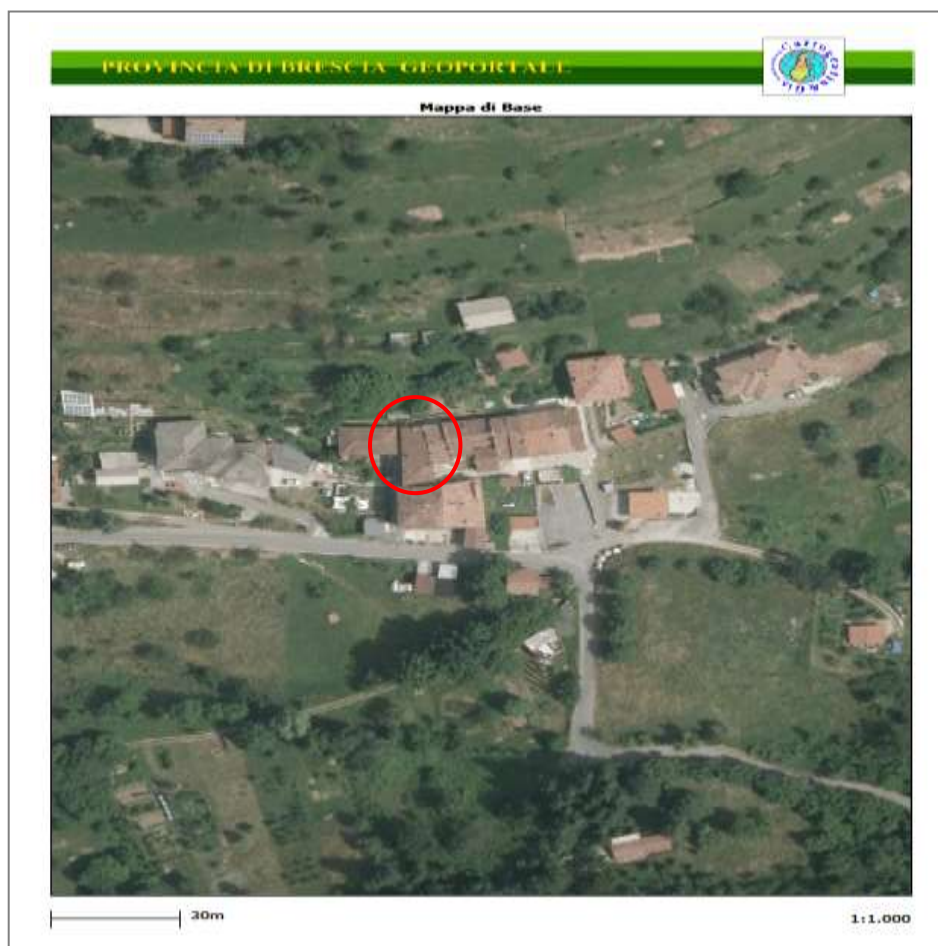
## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Polaveno è un comune di 2.707 abitanti appartenente alla Comunità Montana della Valle Trompia della provincia di Brescia. Il territorio comunale ha una superficie di 9,18 km<sup>2</sup>, con una densità di popolazione pari a 295 abitanti per km<sup>2</sup> circa. Il segmento di mercato è formato da tessuto a destinazione residenziale situato nella periferia della frazione di San Giovanni di Polaveno. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, vengono definiti i seguenti parametri:

- **Localizzazione:** L'unità immobiliare è situata a sud del Comune di Polaveno nella frazione di San Giovanni a confine con il Comune di Brione (segnalato nella mappa sottostante in rosso).
  - Provincia : Brescia
  - Comune : Polaveno
  - Frazione : San Giovanni
  - Via, n° civico : Gremone, 53
- **Zona:** Il lotto è posizionato nella zona periferica di San Giovanni raggiungibile l'arteria stradale attraverso la quale si raggiunge la località Vesalla frazione del Comune di Brione (BS). La zona nell'intorno è servita dei principali servizi, asilo, scuola primarie raggiungibili tramite trasporti pubblici che servono il paese.
  - Urbana  Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica

**Mappa geografica:**  Fabbricato oggetto di valutazione.



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Unità immobiliare facente parte di fabbricato a destinazione residenziale in nucleo di antica formazione.

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico- ricettivo

- **Tipologia immobiliare:** Unità residenziale di antica formazione ristrutturata internamente negli anni '90 mentre esternamente risulta al rustico.

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione :

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è :

- indipendente
- in condominio

- **Tipologia edilizia del fabbricato:** Complesso di antica formazione disposto su due/tre piani fuori terra con unità residenziali realizzate in muratura portante di pietra.

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato a blocco
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato a schiera
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

- **Tipologia edilizia unità immobiliare:** Appartamento trilocale al piano terra e primo con cucina, soggiorno, bagno e camera al piano primo a cui si accede tramite scala a chiocciola interna.

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina

- **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato di antica formazione ha una struttura in muratura portante in pietra con finiture esterne in intonaco semicivile in stato scadente di conservazione con serramenti in legno vetro doppio e impianti tecnologici funzionanti e in normale stato di conservazione.

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione: Muratura perimetrale portante in pietra da 40-55cm.
- Solaio e pavimento: Orizzontamento in latero-cemento.
- Coibentazione/ Isolamenti: Assenti.
- Divisori tra unità: Pareti divisorie in muratura al piano terra e una tramezza al piano primo.
- Infissi esterni: I serramenti sono in legno in vetro doppio con persiane esterne.
- Infissi interni: Porta interna in legno tamburato.
- Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione è in parquet in soggiorno e monocotto / ceramica con battiscopa del medesimo materiale nei rimanenti locali.
- Impianto riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Baxi Nuvola" per riscaldamento e acqua calda sanitaria con terminali di emissione in radiatori in ghisa.
- Impianto sanitario: Sanitari posati in normale stato di usura.
- Impianto gas e elettrico: Ristrutturato negli anni '90 e in idoneo stato manutentivo.
- Impianto climatizzazione: Non presente.
- Fonti rinnovabili: Non presenti.
- Finiture esterne: Finiture ultimate con intonaco al semicivile, canali e pluviali in lamiera preverniciata e tinteggiatura assente.
- N. totale piani : 2
- **Dimensione ed eventuale suddivisione in lotti**: Unità immobiliare di medie/piccole dimensioni con superficie dei vani e accessori diretti pari a circa 67mq escluse le pertinenze comuni. La configurazione del lotto è non ha possibilità di suddivisione dell'immobile vista la limitata metratura e la disposizione su due livelli.
  - Piccola
  - Media
  - Grande
- **Caratteri domanda e offerta**: La domanda relativa ad appartamenti è costituita in genere da nuovi nuclei famigliari mentre l'offerta è data da disinvestimenti, trasferimenti o fallimenti.
  - Lato acquirente
    - Privato
    - Società
    - Ente
  - Lato venditore
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente

- **Fase del mercato immobiliare:** Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Polaveno mostra che nell'ultimo anno i prezzi sono in lieve calo con un prezzo richiesto per le abitazioni pari a € 950 per metro quadro, rispetto a un valore medio a livello provinciale pari a € 1.600 per metro quadrato

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

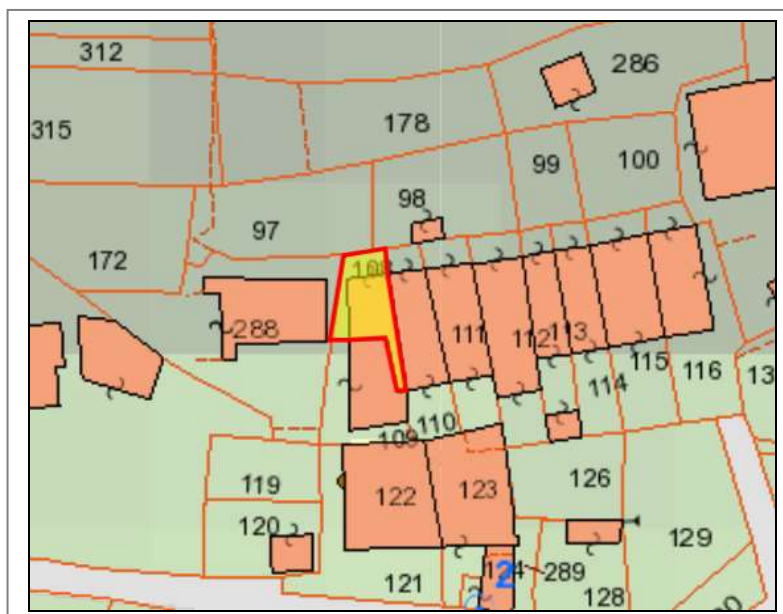
**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:** Il lotto oggetto di valutazione è ubicato nella zona sud-est del Comune di Polaveno ed è composto da un appartamento e beni comuni non censibili (corte comune e strada consorziale d'accesso). La costruzione non ha licenza edilizia in quanto di realizzazione storica (ante '42).

- **Identificazione catastale:**

- Comune Censuario: Polaveno (Bs)

- Tipologia catasto:  Terreni  
 Fabbricati

- Identificativo: **Sezione : NCT**  
**Foglio : 18**  
**Particella : 108**  
**Subalterno: 5** - cat. A/4, 4 vani - Appartamento Piano Terra - Primo



Proprietà oggetto di valutazione

- **Confini : Lotto Mappale 108 Sub. 5**

- Nord : Mappali 97, 98;
- Est : Mappale 110;
- Sud : Mappale 109;
- Ovest : Mappale 288;



- **Consistenza:** La proprietà consiste in un appartamento e con beni comuni non censibili.

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (rilievo)

Data dei sopralluoghi : 19/04/2019 e 02/05/2019

- **Criterio di misurazione:**

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

- **Calcolo superfici: SUB.5 (A/4) : APPARTAMENTO**

- Superficie vani principali e accessori diretti : m<sup>2</sup> 67,0                      100%

**Superficie commerciale:**

m<sup>2</sup> 67,0



- **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

- Livello di piano : Piano terra e primo

- N. servizi : 1

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Vasca

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 30

- **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

teleriscaldamento

Elementi radianti :

- radiatori in ghisa
- pavimento/soffitto
- aerotermini ad aria
- altro
  
- Condizionamento :  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
  
- Solare termico (produzione a.c.s.) :  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
  
- Elettrico :  Presente : Vetustà (anni) \_\_12\_\_  
 Assente
  
- Idraulico:  Presente : Vetustà (anni) \_\_30\_\_  
 Assente
  
- Antifurto :  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
  
- Pannelli solari (fotovoltaico) :  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
  
- **Manutenzione fabbricato:** Lo stato manutentivo del complesso storico risulta duplice. Risultano infatti porzioni mantenute e di recente ristrutturazione, per quanto riguarda unità immobiliari adiacenti a quella in oggetto di valutazione che, invece, risulta essere in stato di manutenzione esterna, sia per quanto riguarda le facciate, le pavimentazioni esterne e il manto di copertura in legno, scadente.  
 Minimo  
 Medio  
 Massimo
  
- **Manutenzione unità immobiliare:** L'unità immobiliare al suo interno risulta in normale stato di manutenzione sia per le pavimentazioni in ceramica o gres, i serramenti in legno-vetrocamera, sia per gli impianti (gas ed elettrico) e il locale d'igiene (sanitari e il rivestimento interno).  
 Minimo  
 Medio  
 Massimo
  
- **Classe energetica:** L'assenza di cappotto esterno, la mancanza di isolamento in copertura e a pavimento, fa presupporre che la classe energetica sia da attribuire ad un livello basso.  
 Classe desunta dall'APE  
 Non desumibile  
 Immobile non dotato di impianto termico
  
- **Inquinamento:**
  - Atmosferico  Assente  
 Presente
  - Acustico  Assente  
 Presente
  - Elettromagnetico  Assente  
 Presente
  - Ambientale  Assente  
 Presente

- **Esposizione prevalente dell'immobile:** L'unità ha un'esposizione nord-ovest con ostruzioni da edifici circostanti, non del tutto idonea per la luminosità della zona soggiorno-cucina.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Luminosità dell'immobile:** L'intero ambiente al piano terra gode di illuminazione naturale secondo i richiesti rapporti aero-illuminanti.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Panoramicità dell'immobile:** L'unità immobiliare si pone all'interno di un ambito territoriale residenziale e periferico senza visuali panoramiche ma in zona con bassa densità costruttiva e verdeggiante.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Funzionalità dell'immobile:** I vani principali e accessori sono dimensionati e distribuiti correttamente con un solo servizio igienico al piano terra; poco funzionale risulta il collegamento con la camera al piano primo attraverso una stretta scala a chiocciola interna.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Finiture dell'immobile:** L'unità immobiliare ha normali finiture per quanto riguarda la pavimentazione, le pareti, i serramenti e la tinteggiatura interna.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- **Anno di costruzione:**
  - Fabbricato successivo 01/09/1967
  - Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
  
- **Titoli autorizzativi esaminati:** L'immobile non ha titoli autorizzativi in quanto di realizzazione antecedente l'adozione di strumenti urbanistici (ante 1942). Dall'accesso agli atti risulta una domanda di concessione edilizia per la "Formazione di servizio igienico sanitario" del 13/04/1983 con Prot.n° 1158 a cui è seguita una autorizzazione con Prot. n. 325 in data 21/02/1986 di cui si ha riferimento nel Certificato di abilità rilasciato il 19/09/1988 dal Comune di Polaveno.

- Documentazione visionata:
- Permesso di costruire
  - Concessione edilizia n° 1158 del 13/04/1983
  - Denuncia Inizio Attività
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
  - Concessione in sanatoria
  - Condonò edilizio
  - Certificato di Abitabilità

- **Situazione urbanistica:** Il lotto appartiene al nucleo di antica formazione (N.T.A. Art.13 T.U.C.A. – Centri Storici).
  - Strumento urbanistico :  Vigente  
 Adottato
  - Convenzione Urbanistica :  No  
 Si
  - Cessioni diritti edificatori :  No  
 Si
  
- **Limitazioni urbanistiche:** L'immobile non risulta soggetto a vincoli storico architettonico (parte II decreto legislativo n. 42 del 2004) e paesistico-ambientale.
  - Vincoli urbanistici :  No  
 Si
  - Vincoli ambientali :  No  
 Si
  - Vincoli paesaggistici :  No  
 Si

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto ANDREA SERGIO TAVANA, iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA nr. 5547 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione in assenza di titoli abilitativi edilizi e di domanda di concessione edilizia per la "Formazione di servizio igienico sanitario" del 13/04/1983 con Prot.n° 1158 a cui è seguita una autorizzazione con Prot.n° 325 in data 21/02/1986 di cui si ha riferimento nel Certificato di abilità rilasciato il 19/09/1988 dal Comune di Polaveno.
  
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:  
  
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
  - No, perché
  - Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : 0 €

### 3.2 Rispondenza catastale

Lotto situato in via Gremone n°53 composto da un appartamento identificato nelle mappe del Catasto Fabbricati come segue:

- Appartamento Piano Terra e Primo :

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	18	108	5	A/4	2	4 vani	67m <sup>2</sup>	121,88 €

- Elenco documentazione visionata :
- Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio
  - Da siti web : Sister e Geoweb.

- 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
  - Visura per soggetto

Data verifica catastale : 14/03/2019

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ANDREA SERGIO TAVANA , iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA nr. 5547, 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: la disposizione della scheda catastale risulta differente rispetto alla disposizione delle tramezzature interne rilevate in fase di sopralluogo e nello specifico riguardanti, al piano terra le dimensioni del bagno e al piano primo la presenza di una tramezzatura di separazione della scala con la camera. I costi per la regolarizzazione attraverso una pratica edilizia e successiva variazione catastale vengono definiti di circa 2.000 € .

### 3.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:** Attraverso visure storiche e copia di atto notarile di donazione si è verificata la relazione notarile del Dott. OMISSIS, notaio in OMISSIS, che, con certificazione notarile ventennale effettuata in forza delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia, ha relazionato, per quanto riguarda il bene oggetto del pignoramento, che risulta di **piena ed esclusiva proprietà 1/1 di OMISSIS** con atto di DONAZIONE in data 22 marzo 2006 n. 28290/9401 di Rep. OMISSIS registrato e trascritto a Brescia il 5 aprile 2006 ai nn. 17795/10135.

- Quota di proprietà :  Intera [ 1 / 1 ] di OMISSIS
- Usufrutto :  No  
 Si se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà :  No  
 Si se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

• **Condizioni limitanti :**

- Spese condominiali arretrate:  No  
 Si pari a \_\_\_\_\_
- Servitù :  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù
- Vincoli :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Oneri :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Pesi :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Gravami :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_

• **Stato del possesso del bene alla data della valutazione :**

- Libero Occupato dall'esecutato Sig. OMISSIS
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione :
- Tipo di contratto  
 €/anno  
 Rata  
 Durata in anni  
 Scadenza contratto  
 Estremi registrazione
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:  
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate: 14/03/2019.

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

Non risultano formalità gravanti attualmente l'immobile oggetto di stima.

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

E' stata verificata la presenza di vincoli che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

##### **1) ISCRIZIONE nn° 58873/13296 DEL 27/12/2002**

IPOTECA a garanzia della restituzione di mutuo :

SOMMA CAPITALE Euro 65.000,00

SOMMA ISCRITTA Euro 130.000,00

Favore : OMISSIS

Contro : OMISSIS

La OMISSIS concedendo un mutuo al Sig. OMISSIS nato a OMISSIS quale titolare della ditta individuale " OMISSIS" con sede in OMISSIS con atto in data 10/12/2002 n. 62519/10332 di repertorio Notaio OMISSIS iscrive un'ipoteca di piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Comune di POLAVENO (BS) all'epoca censita al NCEU/Fg.2 Mapp.2353 Sub.5 Cat.A/4 .

##### **2) TRASCRIZIONE nn° 58400/37089 DEL 31/12/2018**

PIGNORAMENTO notificato in data 01/12/2018 n.13689 dall' Ufficiale Giudiziario di Brescia:

Favore : OMISSIS

Contro : OMISSIS

Per la somma di Euro 50.250,64 gravante la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Comune di POLAVENO (BS) all'epoca censita all' NCT/Fg.18 con il Mapp.108 Sub.5 Cat.A/4 .

##### **Anteriormente al ventennio :**

L'unità immobiliare in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà di OMISSIS nata a OMISSIS a seguito di atto di DONAZIONE in data 21 settembre 1973 n°4466/2159 di repertorio Notaio OMISSIS mediante il quale il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS DONAVA alla figlia OMISSIS che accettava la piene proprietà della porzione di fabbricato in Comune di Polaveno all'epoca individuata con schede di variazione del 5 luglio 1973 nn° 1118-1120.

##### **Successivamente:**

- con atto di DONAZIONE in data 22 marzo 2006 n. 28290/9401 di repertorio Notaio OMISSIS debitamente registrato e Trascritto a Brescia il 5 aprile 2006 ai nn. 17795/10135, la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS (in comunione legale – bene personale) DONAVA al figlio OMISSIS (celibe) che accettava la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Polaveno (BS) via Gremone, con porzioni di aree comuni pertinenziali, identificata a NCEU Fg.2 Mapp. 2353 Sub. 5 Cat. A/4 cl.2 v.4 € 121,88 (ex protocolli nn. 1118-1120 del 1973) compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art.1117 C.C., con particolare riferimento alla corte pertinenziale. Su detto atto risulta indicato che detto mappale trova evidenza della denuncia di fusione n. 20136/1998 presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia il 22 Luglio 1988.

## **6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

A seguire si riportano le principali fasi e gli accertamenti peritali espletati indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **22/02/2019** : Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Ing. Andrea Tavana.
- **12/03/2019** : Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia senza la presenza delle parti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato e di quello di realizzo dei beni ubicati nel Comune di Polaveno in via Gremone n°132.
- **13/03/2019** : Inizio delle operazioni peritali.
- **14/03/2019** : Richiesta all'Ufficio provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali - di visura storica per immobile e del soggetto.
- **15/03/2019** : Domanda di accesso agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Polaveno.
- **11/04/2019 e 30/05/2019**: Accertamento presso l'ufficio Tecnico del Comune di Polaveno della presenza di documentazione relativa alle concessioni edilizie del lotto in oggetto.
- **19/04/2019**: Operazioni peritali in località San Giovanni di Polaveno (Bs) via Gremone, n°53 presso l'immobile in oggetto di cui al fg.18 particella 108 Sub.5 a cui l'esecutato non si è presentato rendendo impossibile l'accesso.
- **02/05/2019**: Sopralluogo in loco alla presenza dell'esecutato in cui si sono eseguite le seguenti operazioni peritali:
  - verifica delle condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene,
  - rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale e rilievo fotografico,
  - verifica della rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dell'Agenzia del Territorio.
- Dal **13/04/2019** al **25/05/2019** : Accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi valorizzazioni di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono ritenute affidabili e concordanti.
- **27/05/2019** : Richiesta all'Ufficio provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Ispezione Ipotecaria per immobile.
- **30/05/2019** : Invio del rapporto di valutazione.
- **10/07/2019** : Udienza per la determinazione della modalità di vendita.



## 7. Analisi estimativa

- **Utilizzo della valutazione**

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

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

- **Basi del valore**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Assunzioni limitative** : Assenti.
- **Condizioni limitative** : Scarsità del segmento comparativo del mercato immobiliare nel Comune di Polaveno relativo ad abitazioni con il conseguente riferimento a immobili simili nelle zone prospicienti.
- **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )** : L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati in quanto già di limitate dimensioni.

Sì

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

- **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione :** Per la determinazione del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione :

- Metodo del confronto
  - MCA con nr. 3 comparabili
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro : Comparativo-Sintetico
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 / 1

Immobile identificato in mappa al **Sezione NCT - Foglio 18 Mapp.108 Sub. 5 :**

**Appartamento al Piano Terra e Primo**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/4	2	4 vani	121,88 €

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

**€ 49.000,00**

diconsì Euro **quarantanovemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I ).

- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

**€ 36.750,00**

diconsì Euro **trentaseimilasettecentocinquanta/00** (vedasi allegato II ).

Nei valori di stima non è ricompresa l'incidenza dei beni comuni non censibili, in quanto non da valutare.

**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale :           Ing. ANDREA SERGIO TAVANA

Iscritto all'Ordine :   INGEGNERI DI BRESCIA

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

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato 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: 30/05/2019

## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

- I. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- II. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- III. Rilievo fotografico degli esterni / interni
- IV. Domanda di concessione edilizia, certificato di abitabilità e variazione catastale
- V. Estratto mappa catastale
- VI. Schede catastali
- VII. Visure storiche, per immobile, per soggetto e ispezione ipotecaria
- VIII. Rilievo reale (calcolo superfici)
- IX. Atto di Donazione (22 Marzo 2006 n°28290/9401)
- X. Verbale operazioni peritali.

## **11. Bibliografia**

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

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

*Linee guida ABI : Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*

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

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

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

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

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

*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio*

## ALLEGATO I

### Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima è risultato utile alla ricerca di altri beni immobili simili o comparabili, il cui prezzo è stato confrontato procedendo alla determinazione del valore di mercato tramite la mediazione di due valori :

A - Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) e Borsino Immobiliare.it;

B - Market Comparison Approach (MCA), comparazione dell'immobile con altri immobili;

Utilizzando le banche dati è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti, collegando la consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio e i valore dei prezzi medi definiti dal Borsino Immobiliare. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto e di valutare alcune caratteristiche analitiche comparative che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata. I dettagli di calcolo dei due procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

#### COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il computo della consistenza della superficie commerciale ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (comprehensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti). A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

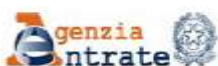
Descrizione Superficie lorda	Sup. lorda (mq)	Coeff. omog.	Sup. commerciale (mq)
Appartamento Piano Terra e Primo	67,00	100%	67,00
<b>TOT.</b>			<b>67,00 mq.</b>

Considerando un arrotondamento per eccesso al mq la **superficie commerciale** dell'intera proprietà risulta essere pari a **67,00 mq.**

#### A) ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE :

##### BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI) E BORSINO IMMOBILIARE.IT.

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. **I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) espressi in euro/mq relativo ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Sotto sono riportati i dati dell'Osservatorio del valore di mercato in euro /mq per le abitazioni civili a destinazione residenziale in provincia di Brescia, ubicate nel Comune di Polaveno in stato conservativo normale in zona periferica.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: POLAVENO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

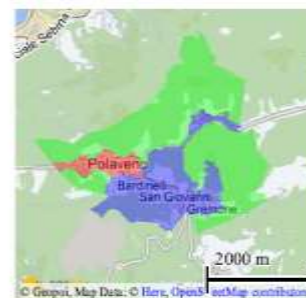
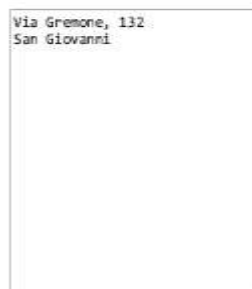
Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1050	L	2,8	3,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1350	L	3,3	3,9	N
Autorimesse	Normale	440	530	L	1,5	1,9	N
Box	Normale	495	590	L	1,7	2,1	N
Posti auto coperti	Normale	350	410	L	1,2	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	250	295	L	,8	1	N
Ville e Villini	Normale	970	1250	L	3,2	3,9	N



### Coefficienti di differenziazione applicati

Valore

TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,97
VETUSTÀ - Età da 15 a 25 anni	0,90
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovst	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURE ESTERNE – Scadenti	0,93
DISPONIBILITÀ – Libero	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe Bassa	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato a teleriscaldamento	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane in condizioni normali	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – Ceramica/Gres	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto inferiori alla metà delle unità immobiliari	1,00
ARREDAMENTO - Arredato	1,02

Coefficiente globale

0,76



Cat.	Tipologia OMI	Stato conserv.	Valore minimo	Valore massimo	Superficie	Piano	Valore stima
A/4	Abitazioni civili	NORMALE	900	1.050	67mq	T/1	€ 49.647,00
Valore normale unitario medio = (1.050,00 € + 900 €) / 2 = 975 €							
Valore normale = 975,00 x 67,00 x 0,76							

(1) - Applicando i coefficienti di differenziazione il valore complessivo risulta di : **€ 49.650,00**

Ulteriore riprova si è effettuata tramite il procedimento di “confronto diretto” del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione attraverso il “Borsinoimmobiliare.it”.

Borsinoimmobiliare.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni di zona (aprile 2019)

Comune Polaveno

Zona Periferica

**Mappa della zona**

Mappa

Satellite

[ ]

Dati mappa ©2019 Google Immagini ©2019 DigitalGlobe, European Space Imaging Termini e condizioni d'uso Segnala un errore nella mappa

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	754	823	892	2,4	2,4	2,4	3,5%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	973	1.054	1.135	2,4	2,8	3,2	3,2%
Ville e Villini (In buono stato)	811	932	1.054	2,4	2,8	3,2	3,7%

Considerando i valori della 2<sup>a</sup> fascia per il valore di abitazioni civili in buono stato si ottiene una valutazione di:  $754 \text{ €/mq} \times 67,00 \text{ mq} = 50.518,00 \text{ €}$

**(2) - Valore totale stimato per l'appartamento è : 50.500,00 €**

A) ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE : (1) e (2)

**Si è individuato per il bene immobile oggetto di stima, un valore di mercato unitario pari alla media tra il valore OMI e quello ricavato dal Borsino immobiliare arrotondato:**

**VALORE MEDIO =  $(49.650,00 \text{ €} + 50.500,00 \text{ €}) / 2 = 50.075,00 \text{ €}$**

B) ANALISI DELLE FONTI DIRETTE E M.C.A.

Nella formulazione del giudizio analitico di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle agenzie immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale.

In particolare, si è fatto riferimento alle seguenti agenzie:

- " OMISSIS." – Rodengo Saiano (BS);
- " OMISSIS" – Sarezzo (BS)
- " OMISSIS" - Castel Mella (BS)

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con i tre beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con l'appartamento in oggetto, nell'ambito della stima:

N°	Descrizione	Stato manutenz.	Sup. commerciale	Prezzo
1	Appartamento al primo piano composto da soggiorno con cottura a vista, ampia camera matrimoniale, bagno con vasca, stanza ad uso studio utilizzabile come cameretta singola, comodo locale lavanderia, balcone e posto auto privato all'interno della corte.	Buona	72,00 mq	67.000 €
2	In abitata zona residenziale, tranquilla, trilocale con terrazzo sito a terzo ed ultimo piano in contesto di pochissime unità abitative. Tramite vano scala interno si accede alla soluzione, libera su tre lati, così suddivisa: soggiorno con zona cottura dal quale si accede al terrazzo, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera e bagno finestrato con vasca. Ottimo livello di finiture	Ottimo	69,00 mq	79.000 €
3	Trilocale al terzo ed ultimo piano in contesto di pochissime unità abitative. La soluzione, libera su tre lati, è così suddivisa: soggiorno di 30 mq con cucina separata a vista con affaccio panoramico sulle colline circostanti, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera e bagno finestrato con vasca. Ottimo livello di finiture: appartamento termoautonomo, serramenti in legno con doppio vetro.	Ottimo	92,00 mq	102.000 €
4	<b>SUBJECT</b>	<b>Normale</b>	<b>67,00 mq</b>	<b>X</b>



Calcolo secondo il market comparison approach :

<b>CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)</b>				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	67.000,00	79.000,00	102.000,00	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	29/03/2019	04/01/2019	07/01/2019	04/05/2019
Differenziale (in mesi)	1,00	4,00	4,00	
Prezzo marginale	390,00	460,00	595,00	
Prezzo della caratteristica	390,00	1.840,00	2.380,00	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale mq	72,00	69,00	92,00	67,00
Prezzo unitario a mq	930,00	1.144,00	1.108,00	
Differenziale	-5,00	-2,00	-25,00	
Prezzo marginale	930,00	930,00	930,00	
Prezzo della caratteristica	€ -4.650	€ -1.860	€ -23.250	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Primo	Terzo	Terzo	Terra/Primo
Ultimo piano		SI	SI	
Valore numerico	1,00			0,50
Differenziale	-0,50	0,50	0,50	
Rapporto mercantile	-0,30	-0,30	-0,30	
Prezzo marginale	€ -20.041	€ -23.631	€ -30.511	
Prezzo della caratteristica	10.020,00	€ -11.815	€ -15.255	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Buono	Scadente
Valore numerico	2,00	3,00	3,00	1,00
Differenziale	-1,00	-2,00	-2,00	
Prezzo marginale unitario a mq	100,00	100,00	100,00	100,00
Prezzo marginale	7.200,00	6.900,00	9.200,00	
Prezzo della caratteristica	€ -7.200	€ -13.800	€ -18.400	
<b>PANORAMA</b>				
Panorama	Buono	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	3,00	3,00	3,00	2,00
Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
<b>ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>				
Orientamento prevalente	Sud-Ovest	Sud	Sud	Nord-Ovest
Valore numerico	5,00	7,00	7,00	1,00
Differenziale	-4,00	-6,00	-6,00	
Rapporto mercantile	0,15	0,15	0,15	
Prezzo marginale unitario a mq	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>AFFACCI</b>				
Affaccio	2,00	2,00	2,00	1,00
Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	65.560,00	53.365,00	47.475,00	
Prezzo corretto unitario al mq	910,00	773,00	516,00	
Prezzo corretto medio	55.466,00	55.466,00	55.466,00	
Scarto assoluto	10.094,00	€ -2.101	€ -7.991	
<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>			<b>€ 827,86</b>	

**Valore stimato:** € 827,86 x mq 67,00 x 0,95 = € **52.693,00**

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato del bene immobile per via analitica sia pari a : **52.700,00 €**.

**IN CONCLUSIONE**

A) ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE :

**Valore OMI e Borsino Immobiliare: € 50.075,00**

B) ANALISI DELLE FONTI DIRETTE E M.C.A.

**Valore M.C.A. : € 52.700,00**

Per cui si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene immobile sia pari alla media :

$$(\text{€ } 50.075,00 + \text{€ } 52.700,00) / 2 = \text{51.387,50 €}$$

Sottraendo le spese per la regolarizzazione catastale di 2.000 € si ottiene il valore: 49.387,50 €

**VALORE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**€ 49.000,00**

***(euro quarantanovemila/00)***

Sarezzo, 30 maggio 2019

\_\_\_\_\_  
Ing. Andrea Sergio Tavana

## ALLEGATO II

### Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

La prima operazione, dopo aver individuato il valore di mercato, è la stima del tempo medio necessario per la vendita del bene in oggetto; per far ciò sono disponibili per ogni tribunale le medie dei tempi di vendita che sono state aggiustate in considerazione della tipologia d'immobile. Si è andati ad apportare una svalutazione pari al reddito annuo che l'immobile potrebbe produrre, utilizzando il coefficiente di anticipazione :

$$1/q^n$$

Ne consegue che il Valore di Vendita Forzata sarà:

$$VVF = VdM \times 1/q^n$$

dove :

- n= numero di anni necessari per la vendita.
- VVF = Valore di vendita forzata
- VdM = Valore di mercato
- $1/q^n$  = Coefficiente di anticipazione (con  $q = 1,05$ )

In questo caso il bene con valore di mercato stimato in € 49.000 nel Tribunale di Brescia dove i beni si vendono mediamente dopo 3-6 aste, pari ad anni 2-4, avremo:

$$VVF = VdM \times 1/q^n = € 49.000,00 \cdot 1/q^4 = € 49.000 \cdot 0,82 = 40.180,00 €.$$

Tale valore costituisce il più probabile “valore di vendita forzata” in base ai timing delle aste presenti nel tribunale di riferimento. Le obiezioni potrebbero essere legate alla mancata tutela del debitore ma, in realtà, non è così perché un prezzo base d'asta inizialmente basso porta inevitabilmente alla partecipazione di più soggetti e quindi a un potenziale innalzamento del prezzo di aggiudicazione, con soddisfazione del creditore e anche, in ultima analisi, del debitore che vedrà presto estinta la sua posizione debitoria. Il perdurare dell'asta nel tempo causa, l'aumento del debito per la decorrenza degli interessi moratori, annullando ogni residua speranza del debitore di poter recuperare delle somme che, per capitale e interessi, andranno interamente al Creditore. Per tale motivazione si ritiene possa essere utilizzato un coefficiente di anticipazione pari al valore di 0,75.

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima in condizioni di vendita forzata sia pari a:

$$VVF = VdM \times 1/q^n = € 49.000,00 \cdot 0,75 = € 49.000 \cdot 0,75 = 36.750,00 €.$$

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA STIMATO**

**€ 36.750,00**

***(euro trentaseimilasettecentocinquanta/00)***

## ALLEGATO III : RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto relative al sopralluogo del 02/05/2019



Fig.1 Prospetto Sud



Fig.2 Prospetto Sud-Ovest



Fig.3 Soggiorno



Fig.4 Cucina



Fig.5 Bagno



Fig.6 Camera



ALLEGATO IV :

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA Prot.n° 1158 del 13/04/1982



COMUNE DI POLAVENO

C.A.P. 25060

PROVINCIA DI BRESCIA

N.° di Prot. 1579 UFFICIO TECNICO 23 MAG, 1983

Risposta al foglio N.° .....

del .....

OGGETTO: Domanda per CONCESSIONE EDILIZIA per la Formazione di  
servizio igienico sanitario  
sita in località S.Giovanni via Gremone

Alla S.ig.ra

e p.c. Al Sig. Geom.

POLAVENO

In relazione alla domanda presentata dalla S.V. il 13/04/83 al n° 1158 di Prot., sentito in merito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 12/5/83 n°119, per poter rilasciare regolare Concessione Edilizia, invito a compilare e completare la pratica presentando la documentazione di cui ai N.ri 14 come all'elenco retroindicato.

I documenti di cui sopra dovranno essere presentati in unica soluzione con relativa accompagnatoria in carta semplice.

Non saranno accettati documenti presentati singolarmente.

Distintamente,



IL SINDACO

Pratica Edilizia N. 1158 p / 83

COMUNE DI POLAVENO  
PROVINCIA DI BRESCIA

(\*) (n. 51 / X cat.)  
COMUNE DI POLAVENO  
16 SET. 1988  
Prot. N. 293 Cat. 6

Oggetto: RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'.

Al Signor Sindaco del Comune di

POLAVENO

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
abitante in \_\_\_\_\_ N. 5, nell'interesse  
(1) PROPRIO  
avendo ultimato (2) LA SISTEMAZIONE DEL PREESISTENTE FABBRICATO  
sito in località POLAVENO Via GREMONA N. \_\_\_\_\_  
(mappale N. 107 fog. 18 del Comune Censuario di POLAVENO) per la quale era stata  
rilasciata da codesto Comune, la Concessione di Costruzione N. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**domanda**

il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità di tale costruzione.

I relativi lavori, iniziati il 22.4.86, sono stati ultimati  
il 26.6.88

Allega alla presente,

- ricevuta del versamento nell'Ufficio Postale di \_\_\_\_\_ sul c/c/p. N. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa  
di L. \_\_\_\_\_ all'Ufficio Registro di \_\_\_\_\_
- bolletta N. 684 del 9.9.1988 di L. 16500  
comprovante il pagamento del diritto fisso per le prescritte visite dell'Ufficiale Sanitario e del Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_  
NON NECESSITA, NON VI E' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO in data DI RISCALDAMENTO
- certificato di collaudo delle strutture in cemento armato in data NON VI SONO OPERE  
DET I.N.C.A.

**STRUTTURA**

Pietra e mattoni  Cemento armato  Acciaio  Mista

**DIMENSIONI**

Superficie coperta m<sup>2</sup> 19,82 Volume v/p m<sup>3</sup> 220,00

Piani fuori terra compreso il seminterrato n. 2

Impianto centrale  Senza impianto centrale

li, 1-9-88

IL RICHIEDENTE

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO :

(1) Proprio, oppure di ....



- CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 19/09/1988

Pratica Edilizia N. \_\_\_\_\_ Anno 1986

Comune di POLAVENO

Provincia di Brescia

\* (mod. 41/X cat.)



# CERTIFICATO DI ABITABILITA'

## IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 01/09/1988 prodotta da \_\_\_\_\_ tendente ad ottenere il rilascio del

Certificato di abitabilità relativo alla (1) SISTEMAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE col N. 325/p.  
autorizzata in data 21/02/1986

adibito ad uso (2) CIVILE ABITAZIONE N. \_\_\_\_\_  
sito in località S. Giovanni Via Gremone

(mappale N. 108 F18 del Comune Censuario di POLAVENO).

Lavori iniziati il 22/04/86 ultimati in data 26/06/1988

Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 08/09/88 N. \_\_\_\_\_

Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_

Vista la copia del certificato di collaudo per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, con l'attestazione, da parte dell'ufficio del genio civile, dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 7 della legge 5 nov. 1971, n. 1086;

Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265; Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale in data 09.09.1988

di L. 16.500 comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale.

### ATTESTA E CERTIFICA

che l'edificio sopraindicato adibito a (2) CIVILE ABITAZIONE  
di proprietà di \_\_\_\_\_  
è abitabile dal giorno 19/09/1988

Descrizione dell'edificio di superficie coperta mq. <u>49,82</u> volume mc. <u>220</u>	
— Sotterraneo	- Vani abitabili N. _____ altri vani N. _____
— Piano rialzato (terreno)	- " " " <u>2</u> " " " <u>1</u>
— Primo piano	- " " " <u>2</u> " " " <u>2</u>
— Secondo piano	- " " " _____ " " " _____
— Terzo piano	- " " " _____ " " " _____
— Quarto piano	- " " " _____ " " " _____
— Quinto piano	- " " " _____ " " " _____
— Sottotetto	- " " " _____ " " " _____
<b>TOTALE Vani abitabili N. <u>4</u> altri vani N. <u>3</u></b>	

Si dichiara che il fabbricato non riveste le caratteristiche delle costruzioni di lusso a norma delle vigenti disposizioni legislative.

li, 19/09/1988



IL SINDACO  
IL SINDACO  
(Zulio Piccini)

(1) «Costruzione di un nuovo edificio», oppure «sistemazione del preesistente fabbricato».  
(2) Abitazione civile, albergo, collegio ecc.

- VARIAZIONE CATASTALE del 22/07/1988

MODULARIO  
P. - Cat. S.T. - 371

10883

Mod. 44/N (N.C.E.U.)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

**DENUNCIA DI VARIAZIONE**

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di POLAVENO Provincia di BRESCIA  
il sottoscritto \_\_\_\_\_  
nella qualità di TECNICO INCARICATO  
residente in POLAVENO  
via \_\_\_\_\_  
piazza \_\_\_\_\_

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno.....

① variazione planimetrica per:

a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.

② variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).

- 3. variazione della destinazione (da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_)
- 4. variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
- 5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) \_\_\_\_\_

Documenti allegati:

- A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
- B) altri documenti: \_\_\_\_\_

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2) \_\_\_\_\_  
PROP.

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B) \_\_\_\_\_

Data 21-7-1988

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA



RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata presentata il 22 LUG. 1988

Numero di protocollo (Mod. 97) 10136

IL FUNZIONARIO RICEVENTE \_\_\_\_\_

UFFICIO TECNICO ERARIALE  
BRESCIA

MODULARIO  
F. n. g. rend. 497

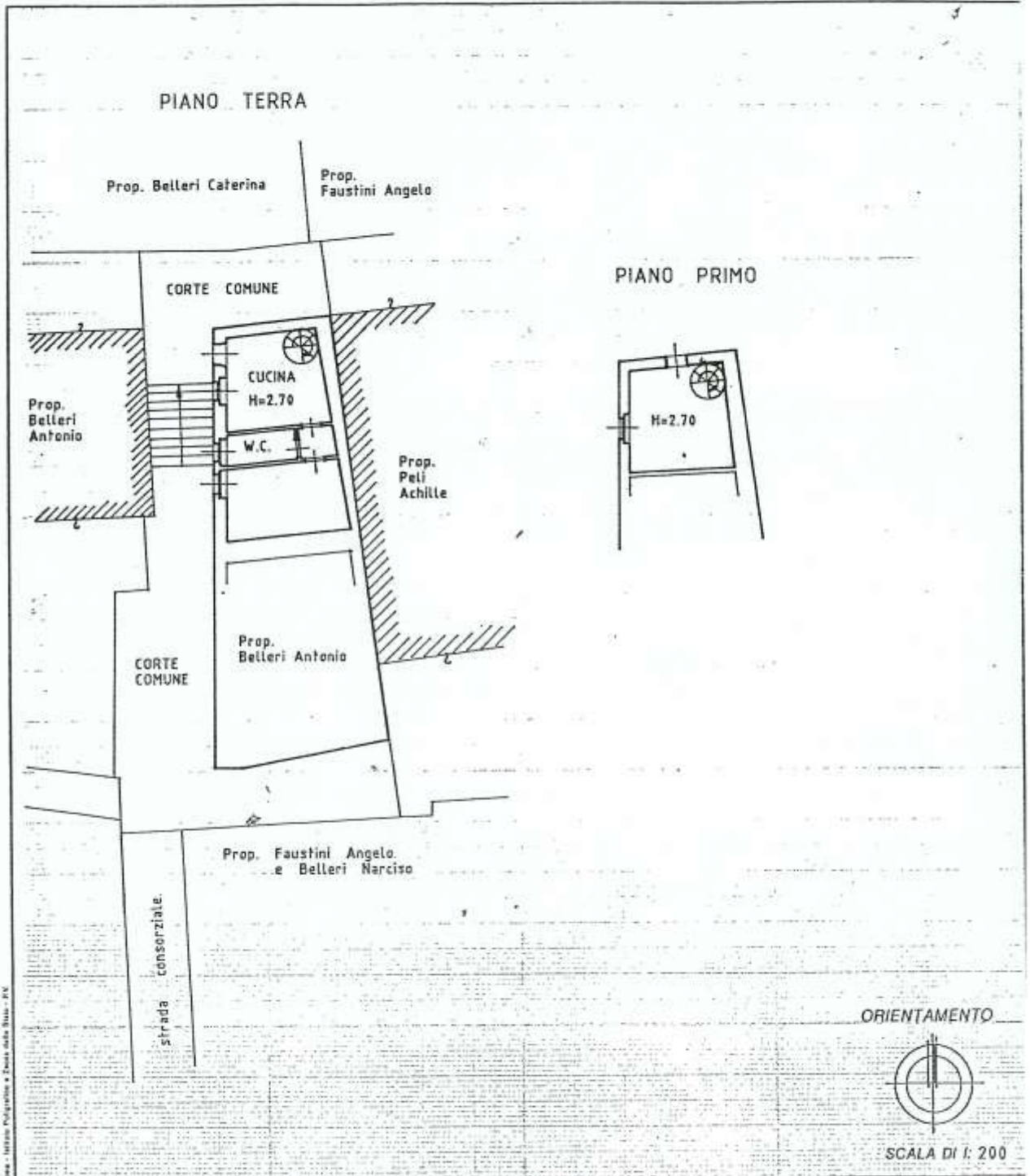


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di POLAVENO via Gremone civ. ....



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 2  
 n. 2353 sub. 5

Compilata dal Geometra  
 (Titolo, cognome e nome)  
FRANCO BELLERI  
 Iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di Brescia n. 2664  
 data 21.7.1988 Firma [Signature]

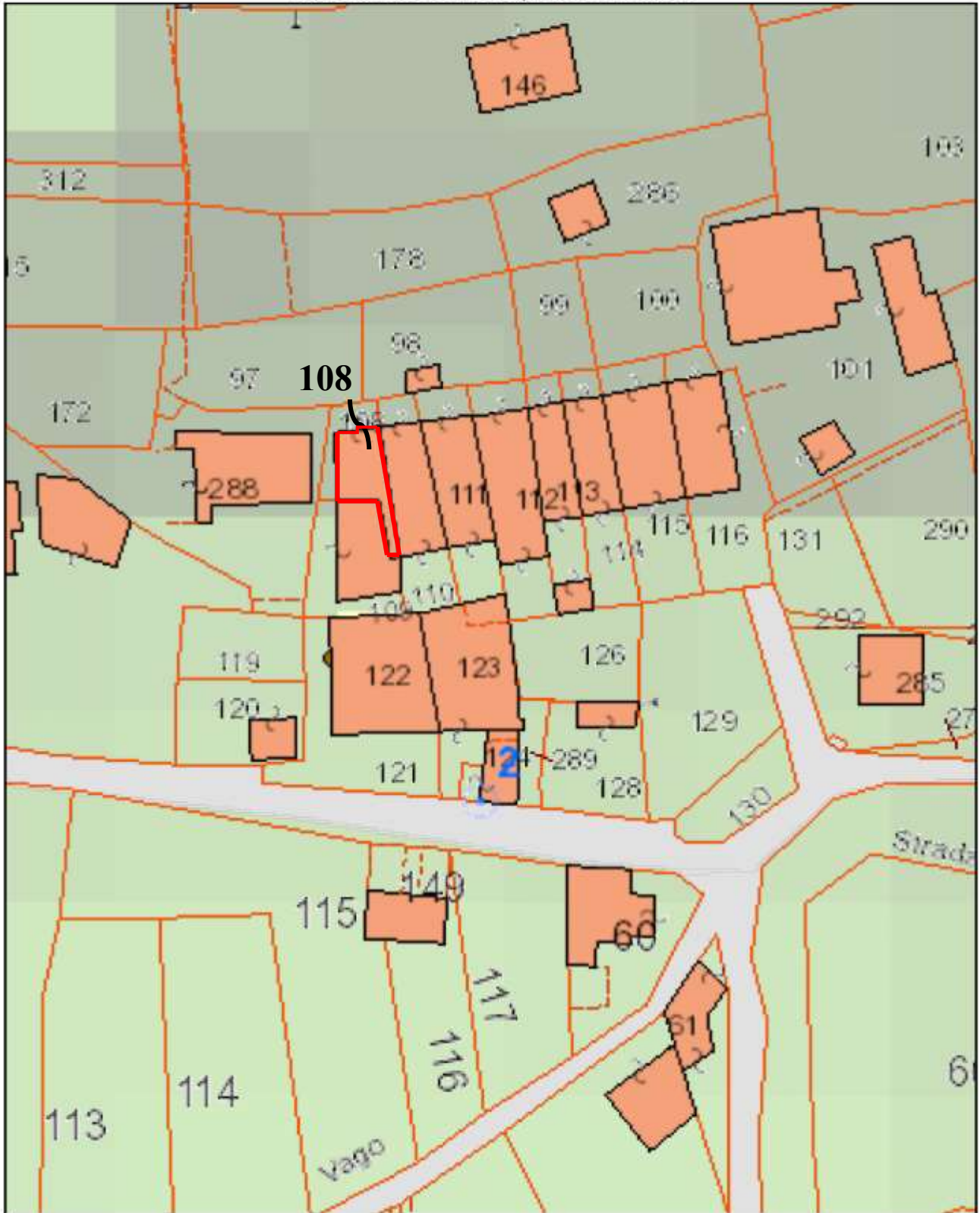
RISERVATO ALL'UFFICIO



**ALLEGATO V**: Estratto mappa catastale - Foglio NCT/18 - Part.108



**Mappa catastale e tipologia carta catastale**


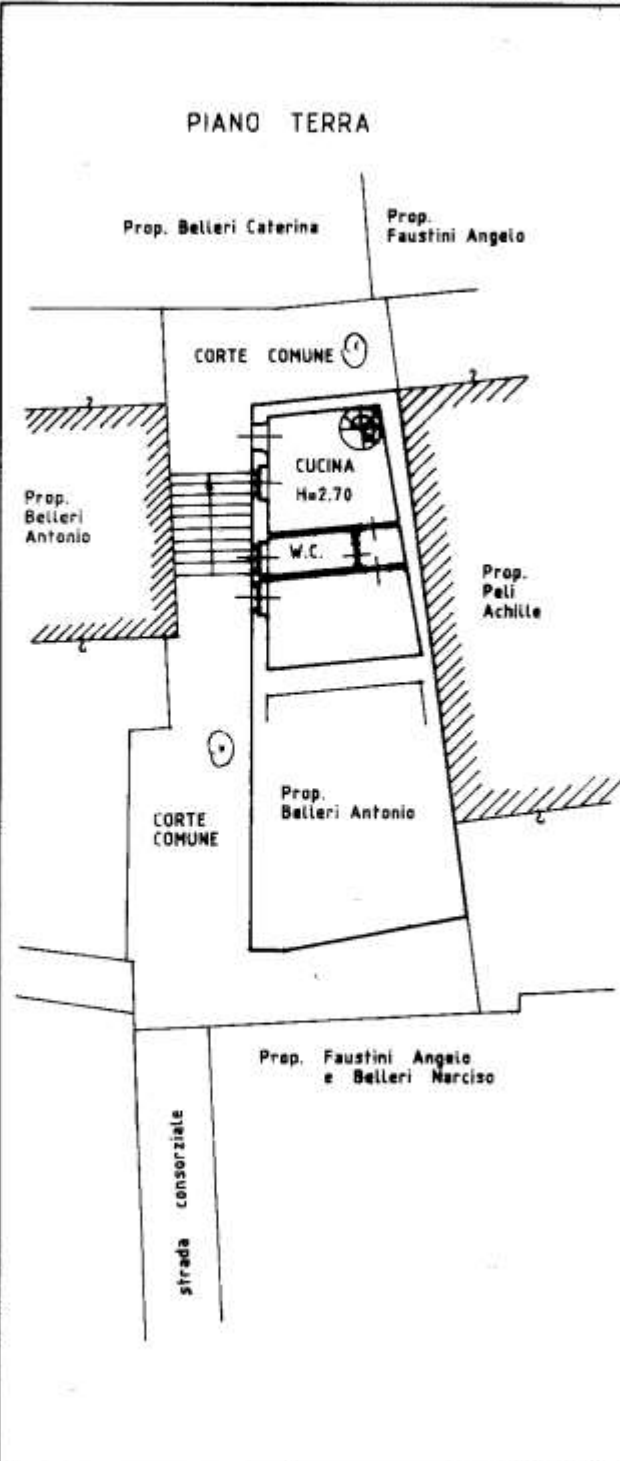
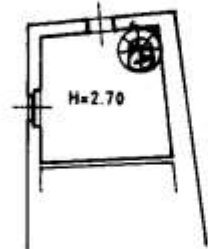




15m

1:500

**ALLEGATO VI : Scheda catastale - Foglio 18 Mappale 108 Subalterno 5**

Data presentazione: 22/07/1988 - Data: 14/03/2019 - n. T199826 - Richiedente: TVNNRS82B09D918Y

<p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. <b>BM</b> (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE <b>250</b></p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>POLAVENO</b> via <b>Gremone</b> civ. ....</p>		
<p><b>PIANO TERRA</b></p>		
		
<p><b>PIANO PRIMO</b></p>		
		
<p><b>ORIENTAMENTO</b></p>  <p><b>SCALA DI 1:200</b></p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/></p> <p>Ultima denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Data presentazione: 22/07/1988 - Data: 14/03/2019 - n. T199826 - Richiedente: TVNNRS82B09D918Y</p> <p>Totale fogli: <b>2</b> Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di <b>Brescia</b> n. <b>1066</b></p> <p>n. <b>2353</b> sub <b>5</b></p>	<p>Compilata dal <b>Geometra</b> (Titolo, cognome e nome) <b>FRANCO BELLERI</b></p> <p>Formato stampa richiesto: A4(210x297) della provincia di <b>Brescia</b> n. <b>1066</b></p> <p>data <b>21.7.1988</b> Firma </p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">22 LUG. 1988</p> <p style="font-size: 1.5em;">10136</p>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2019 - Comune di POLAVENO (G779) - < Sez. Urb. NCT - Foglio: 18 - Particella: 108 - Subalterno: 5 ->  
VIA GREMONE n. 132 piano: T-1;



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 14/03/2019 - Ora: 16.41.52 Segue  
Visura n.: T272292 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di POLAVENO ( Codice: G779)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 18 Particella: 108 Sub.: 5

### INTESIAFO

1	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	NCT	18	108	5			A/4	2	4 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 67 m <sup>2</sup>	Euro 121,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
VIA GREMONE n. 132 piano: T-1;												

Mappali Tenenti Cornelati  
Codice Comune G779 - Sezione - Foglio 18 - Particella 108

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	NCT	18	108	5			A/4	2	4 vani		Euro 121,88	Variazione del 24/01/2007 protocollo n. BS00026291 in atti dal 24/01/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10553.1/2007)
<b>Indirizzo</b>												
VIA GREMONE n. 132 piano: T-1;												

### Situazione degli intestati dal 24/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
dal 24/01/2007 protocollo n. BS00026291 in atti dal 24/01/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10553.1/2007)			





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 14/03/2019 - Ora: 16.41.52 Segue

Visura n.: T272292 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2019

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2353	5			A/4	2	4 vani	Catastale	Euro 121,88 L. 236.000	VARIAZIONE del 22/07/1988 protocollo n. 218100 in atti dal 17/10/2000 CLASSAMENTO (n. 20136/1/1988)	
Indirizzo													
Notifica BS0445660/2004													
Partita - Mod.58 -													

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	2353	5						Catastale		FUSIONE del 22/07/1988 in atti dal 20/09/1989 VRA (n. 20136/1988)	
Indirizzo													
Notifica - VIA GREMONE n. 1 piano: I;													
Annotazioni da verificare													
Partita 302 Mod.58 -													

### Situazione degli intestati dal 22/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 24/01/2007
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/04/2006 Repertorio n.: 28290 Rogante: SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede: GARDONE VAL TROMPIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 10135.1/2006)			

### Situazione degli intestati dal 22/07/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 22/03/2006
DATI DERIVANTI DA			
FUSIONE del 22/07/1988 in atti dal 20/09/1989 Registrazione: VRA (n. 20136/1988)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 2 particella 2353 subalterno 1
- foglio 2 particella 2353 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2019

Data: 08/04/2019 - Ora: 18.56.13  
Visura n.: T337823 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	-----
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di POLAVENO(Codice G779) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	18	108	5			A/4	2	4 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 67 m <sup>2</sup>	Euro 121,88	VIA GREMONE n. 132 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

#### 2. Immobili siti nel Comune di POLAVENO(Codice G779) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	18	97		-	PRATO ARBOR	2	02 00		Dominicale Euro 0,62 L. 1.200	Agrario Euro 0,57 L. 1.100	Impianto meccanografico del 02/01/1978	
2	18	178		-	PRATO ARBOR	2	03 20		Euro 0,99 L. 1.920	Euro 0,91 L. 1.760	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1973 in atti dal 31/08/1990 (n. 788	Riserve





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2019

Data: 08/04/2019 - Ora: 18.56.13 Fine

Visura n.: T337823 Pag: 2

**Immobile 2:** Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale:** Superficie Euro 05.20 Redditi: Dominicale Euro 1,61 Agrario Euro 1,48

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/04/2006 Repertorio n.: 28290 Rogante: SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede: GARDONE VAL TROMPIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 10135.1/2006)			

**Totale Generale:** vani 4 Rendita: Euro 121,88

**Totale Generale:** Superficie Euro 05.20 Redditi: Dominicale Euro 1,61 Agrario Euro 1,48

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Ispezione telematica**

n. T 278609 del 27/05/2019

Inizio ispezione 27/05/2019 17:11:37

Richiedente

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 58400

Registro particolare n. 37089

Presentazione n. 26 del 31/12/2018

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	13689
Data	01/12/2018	Codice fiscale	80018390171
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	BRESCIA (BS)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	G779 - POLAVENO (BS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	NCT Foglio 18	Particella	108
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	4 vani
Indirizzo	VIA GREMONE	Subalterno	5
Piano	T1	N. civico	132

---

**Ispezione telematica**

n. T 278609 del 27/05/2019

Inizio ispezione 27/05/2019 17:11:37

Richiedente

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 58400

Registro particolare n. 37089

Presentazione n. 26 del 31/12/2018

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

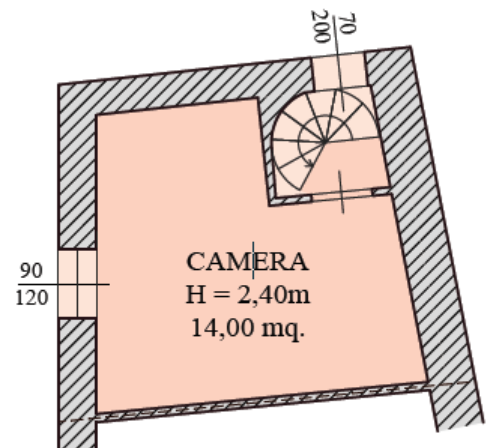
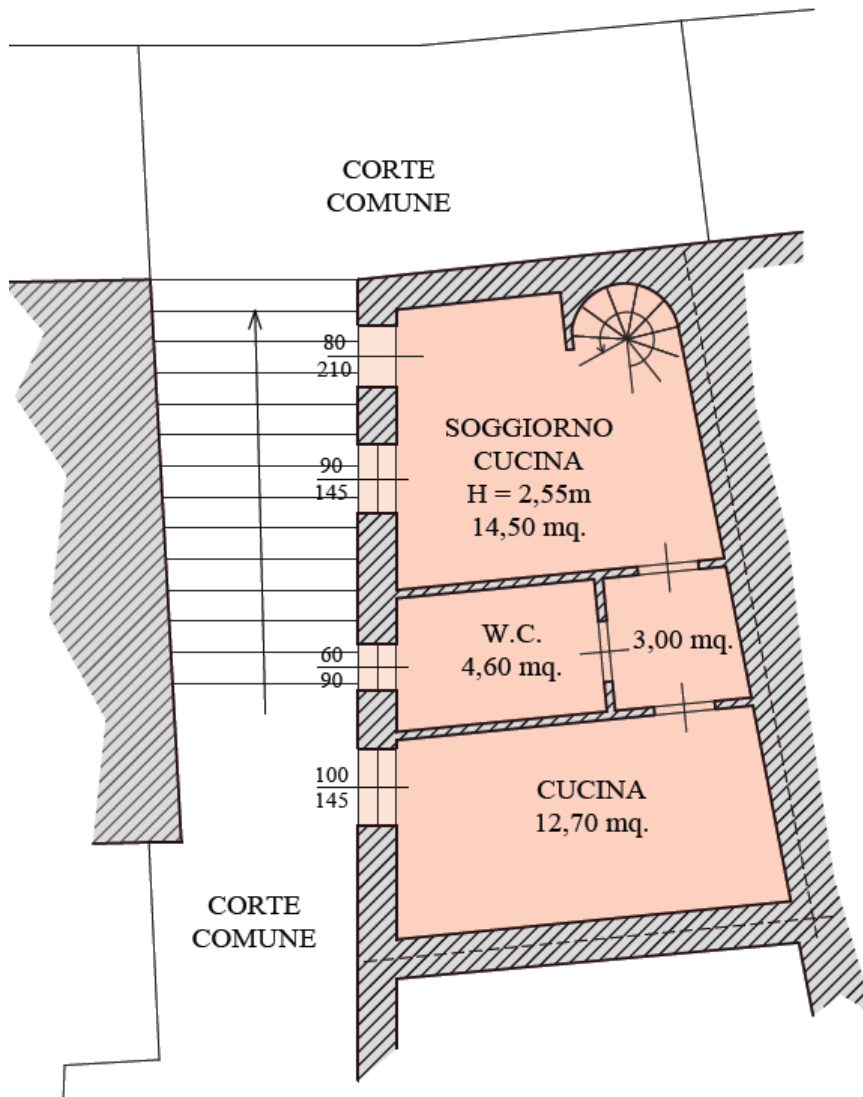
**ALLEGATO VIII : Rilievo Reale Foglio NCT/18 - Part. 108 - Sub. 5**

**PIANO TERRA**

SUPERFICIE COMMERCIALE  
45,00 mq.


**PIANO PRIMO**

SUPERFICIE COMMERCIALE  
22,00 mq.





ALLEGATO IX : Atto di Donazione (22 Marzo 2006 n°28290/9401)

  
**NOTAIO**  
in  
GARDONE VAL TROMPIA  
Dr. FABRIZIO SANTOSUOSSO

Repertorio N. 28.290 Raccolta N. 9.401 -

= DONAZIONI \_\_\_\_\_  
= REPUBBLICA ITALIANA = \_\_\_\_\_

L'anno duemilasei, il giorno ventidue, del mese di marzo.  
22 marzo 2006

\_\_\_\_\_ sono comparsi \_\_\_\_\_

**DA UNA PARTE** \_\_\_\_\_

in prosieguo denominata parte donante; \_\_\_\_\_

**DALL'ALTRA PARTE** \_\_\_\_\_

in prosieguo denominata parte donataria. \_\_\_\_\_

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale, presenti i testi, \_\_\_\_\_

**convengono e stipulano quanto segue:** \_\_\_\_\_

PRIMA DONAZIONE \_\_\_\_\_

**Polaveno** \_\_\_\_\_

Località San Giovanni, aventi complessiva superficie di mq. 16.260 (sedecimiladuecentosessanta), identificati nel Catasto di detto Comune, come segue: \_\_\_\_\_

Catasto Terreni - **Foglio 18 (diciotto) - Mappali:** \_\_\_\_\_

**35 (trentacinque)** - Ha. **0.62.30** - R.D.Euro 6,44 (sei virgola quarantaquattro) - R.A.Euro 1,93 (uno virgola novantatré) - (ex mappale 2421) = \_\_\_\_\_

**34 (trentaquattro)** - Ha. **0.22.10** - R.D.Euro 6,28 (sei virgola ventotto) - R.A.Euro 5,71 (cinque virgola settantuno) - (ex mappali 2921, 686 e 685) = \_\_\_\_\_


**161 (centosessantuno)** - Ha. **0.02.40** - R.D.Euro 0,68 (zero virgola sessantotto) - R.A.Euro 0,62 (zero virgola sessantadue) - (ex mappale 2952) = \_\_\_\_\_

**162 (centosessantadue)** - Ha. **0.09.00** - R.D.Euro 0,93 (zero virgola novantatré) - R.A.Euro 0,28 (zero virgola ventotto) - (ex mappale 2422) = \_\_\_\_\_

**36 (trentasei)** - Ha. **0.04.40** - R.D.Euro 0,45 (zero virgola quarantacinque) - R.A.Euro 0,14 (zero virgola quattordici) - (ex mappale 2423) = \_\_\_\_\_

**37 (trentasette)** - Ha. **0.22.30** - R.D.Euro 2,30 (due virgola trenta) - R.A.Euro 0,69 (zero virgola sessantanove) - (ex mappale 2424) = \_\_\_\_\_

Registrato a  
Gardone Val Trompia  
addi 31/03/2006  
al N. 1109  
Serie AT  
€ 1378,00



41 (quarantuno) - Ha. 0.40.10 - R.D.Euro 4,14 (quattro virgola quattordici) - R.A.Euro 1,24 (uno virgola ventiquattro) - (ex mappali 2426 e 3146)=

**Confini:**

\* per i mappali 161, 34, 35, 162, 36 e 37: in un sol corpo, con riferimento alla mappa di N.C.T.R., ragione ai mappali 23, 155, 24, 38, 55, 53, strada comunale della Poffa;  
\* per il mappale 41: con riferimento alla mappa di N.C.T.R., ragione ai mappali 40, 164, 66, 67, strada, il tutto come meglio in mappa ed in fatto.

**Provenienza:** atto di donazione in data 21 settembre 1973 n. 4.466/2.159 di rep. Notaio Dr. Metelli Adriano, registrato a Montichiari (BS) il 9 ottobre 1973 n. 1.292 Vol. 114, trascritto a Brescia il 20 ottobre 1973 al n. 22.260 R.G. e n. 17.549 R.P..

2)- La presente donazione viene effettuata in conto legittima e, per l'eventuale eccedenza, in conto disponibile.

La parte donante **rinuncia ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.**

SECONDA DONAZIONE

A) -Appezamenti di terreno, come da Certificato in prosieguo allegato, in Comune di

**Polaveno**

Località San Giovanni, aventi complessiva superficie di mq. 520 (cinquecentoventi), identificati nel Catasto di detto Comune, come segue:

Catasto Terreni - **Foglio 18 (diciotto) - Mappali:**

**178 (centosettantotto) - Ha. 0.03.20 - R.D.Euro 0,99 (zero virgola novantanove) - R.A.Euro 0,91 (zero virgola novantuno) - (ex mappale 4401) =**

**97 (novantasette) - Ha. 0.02.00 - R.D.Euro 0,62 (zero virgola sessantadue) - R.A.Euro 0,57 (zero virgola cinquantasette) - (ex mappale 3343) =**

**Confini:** in un sol corpo, con riferimento alla mappa di N.C.T.R. ragioni ai mappali 146, 147, 96, 106, 107, 172, 169, e come meglio in mappa ed in fatto.

B) - Unità immobiliare in Comune di

**Polaveno**

Via Gremone n. 1, con porzioni di aree comuni pertinenziali, di complessiva superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati, (ricomprese nelle schede identificative di Catasto Fabbricati), identificata nel Catasto di detto Comune, come segue:

Catasto Fabbricati - **Foglio 2 (due) - Mappale:**

**2353 (duemilatrecentocinquantatré) - subalterno 5 (cinque) - categoria A/4 - classe 2 - vani 4 (quattro) - R.C.Euro 121,88 (centoventuno virgola ottantotto) - (abitazione disposta sui piani terra e primo) - (ex protocolli nn. 1118 e 1120 dell'anno 1973) =**

**Parti comuni:** E' espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento alla corte comune pertinenziale al quanto sopra descritto ed inferiore ai 5.000 (cinquemila) metri quadrati.

**Precisazioni catastali:** Detto mappale trova evidenza dalla denuncia di fusione n. 20136/1988 presentata all'Ufficio del Territorio di Brescia il 22 luglio 1988 in atti dal 20 settembre 1989.

**Confini:**

e come n

**Provenienza:** atto di donazione in data 21 settembre 1973 n. 4.466/2.159 di rep. Notaio Dr. Metelli Adriano, sopra citato.

2)- La presente donazione viene effettuata in conto legittima e, per l'eventuale eccedenza, in conto disponibile.

La parte donante **rinuncia ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale.**



**DISPOSIZIONI COMUNI**

3) - Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si fa espresso riferimento alla planimetria catastale e dalle mappe catastali che, debitamente visionate, approvate e confermate dalle parti, si allegano al presente atto, unitamente, sotto la lettera "A", **previa dispensa avutane, presenti i testi, dal darne lettura ed illustrazione** (con la precisazione che l'oggetto della prima donazione è evidenziato in colore rosa, mentre l'oggetto della seconda donazione è evidenziato in colore azzurro). --

4) - Quanto in oggetto è donato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto ed accessorio, dipendenza e pertinenza, con ogni servitù attiva e passiva, con il possesso immediato.

La parte donante, come costituita, espressamente garantisce, sotto la propria personale responsabilità la proprietà e

**libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli**

di quanto in oggetto, ad eccezione di quanto in prosieguo citato in relazione ad iscrizioni ipotecarie ed eccezioni fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

Per quanto riguarda:

- l'**ipoteca** iscritta a Brescia in data 13 febbraio 1990 n. 5.131 R.G. e n. 605 R.P., a favore di

- l'**ipoteca** iscritta a Brescia in data 27 dicembre 2002 n. 58.873 R.G. e n. 13.296 R.P., a favore della

le parti si danno reciprocamente atto che si lasciano sussistere.

Le parti si danno atto che la data di aggiornamento dell'Ufficio del Territorio fino alla quale è possibile verificare la proprietà e libertà degli immobili è quella del **21 (ventuno) marzo 2006 (duemilasei)**. --

Dichiara e garantisce la parte donante che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione di quanto oggetto del presente atto, in forza delle Leggi N. 590 del 26 maggio 1965 e N. 817 del 14 agosto 1971, normative che le parti donatarie dichiarano di ben conoscere.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 21 novembre 2000, n. 353, la parte donante, come costituita, dichiara che le aree in oggetto non sono state percorse dal fuoco e pertanto non risultano gravate dal vincolo di cui all'articolo 10 della Legge medesima.

Le parti donatarie dichiarano espressamente, inoltre, di ben conoscere e di accettare, per sé, eredi ed aventi causa, tutti i patti, sia obbligatori che reali, contenuti:

\* nel citato atto di provenienza;

\* nell'atto di costituzione di vincolo - servitù di inedificabilità - in data 26 giugno 1997 n. 42.110 di rep. Notaio Dr.ssa Cristina Scutra, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 10 luglio 1997 al n. 524 Serie 2 Atti Privati Autenticati, trascritto a Brescia il 9 luglio 1997 ai nn. 21.775/14.784.

5) - La parte donante, come costituita, da me Notaio previamente richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ed attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione al disposto di cui alle **vigenti normative edilizie-urbanistiche**, che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 e che, relativamente a quanto trasferito, sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti autorizzativi dal Comune di Polaveno (BS):

- autorizzazione in data 21 febbraio 1986 n. 325/p.;

- autorizzazione in data 4 ottobre 1988 n. 2.392 di prot.

Dichiara altresì che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero il rilascio di Provvedimenti autorizzativi.

Il certificato di abitabilità di quanto oggetto del presente atto, è stato rilasciato dal Comune di Polaveno (BS), in data 19 settembre 1988.

Ai sensi e per gli effetti delle predette **vigenti normative edilizie-urbanistiche**, la parte donante produce il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato il 4 (quattro) marzo 2006 (duemilasei), n. 948, dal Comune di Polaveno (BS) e dichiara che, dopo tale data, relativamente a quanto in oggetto, non vi sono state modificazioni negli strumenti urbanistici; tale certificato si allega al presente atto





sotto la lettera "B", previa dispensa avutane, presenti i testi, dal darne lettura.

6)- Ai fini della Legge 19 maggio 1975 n. 151, nonché ai fini della trascrizione del presente atto, le parti dichiarano di essere:

- la signora \_\_\_\_\_ coniugata in regime di comunione legale dei beni;
- il signor \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione dei beni per dichiarazione resa nell'atto del celebrato matrimonio;
- il signor \_\_\_\_\_ libero di stato.

7) - Agli effetti della registrazione, le Parti dichiarano:

- che la signora \_\_\_\_\_ è madre dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- che la prima donazione ha il valore di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero);
- che la seconda donazione ha il valore di Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), di cui Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per il terreno.

8)- Spese ed Imposte del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico delle parti donatarie, ciascuna per quanto di propria competenza.

Di quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano, ho io Notaio dato lettura, presenti i testimoni, ai comparenti i quali, integralmente approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con i testimoni e me Notaio.

Consta di fogli uno ed occupa tre facciate per intero e quanto sin qui della quarta si contiene.

F.to \_\_\_\_\_  
F.to \_\_\_\_\_  
F.to \_\_\_\_\_  
F.to \_\_\_\_\_  
F.to \_\_\_\_\_

F.TO FABRIZIO SANTOSUOSSO NOTAIO

L.S.

MODULARIO  
n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

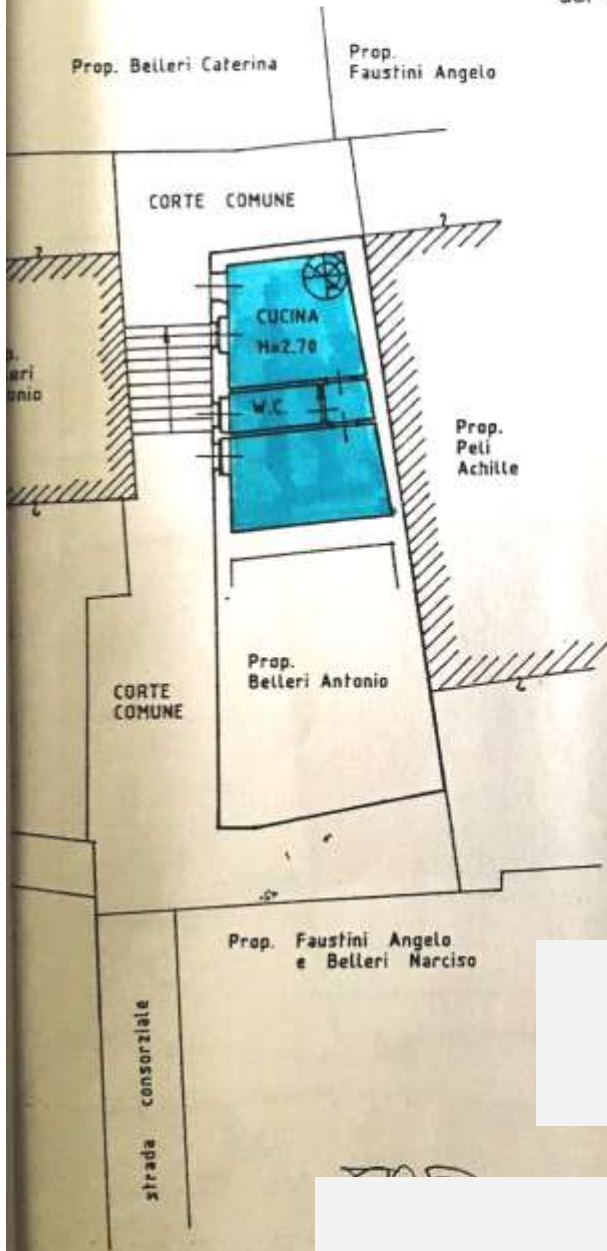
LIRE  
250

metria di u.i.u. in Comune di POLAVENO via Gremone

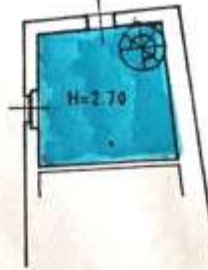
CIV.....

PIANO TERRA

Allegato A del N° 9401 di raccolta  
del Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso



PIANO PRIMO



*Fabrizio Santosuosso*

ORIENTAMENTO



Divisione di N.C.   
Divisione di variazione

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
FRANCO BELLERI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
2  
353 sub. 5

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di Brescia n. 2664  
data 21.7.1988 Firma .....

**ALLEGATO X: Verbale operazioni peritali (02 maggio 2019)**

**VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 02 del mese di MAGGIO dell'anno 2019 alle ore 12.30  
Io sottoscritto Ing. Adrea Sergio Tavana iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Brescia,  
nominato di comune accordo tra le parti :

[Redacted]

**contro**

[Redacted]

mi sono recato in Polaveno (BS) alla via Gremone, 132 presso il fabbricato in oggetto per dare  
inizio alle operazioni peritali.

Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto, il CTP..... e .....  
rispettivamente tecnici di parte della I [Redacted]

Viene data lettura del quesito posto e vengono successivamente esaminati i seguenti aspetti:

- descrizione sommaria delle operazioni compiute ed esame di eventuali copie dei verbali;
- rilievi strumentali metrici e fotografici;
- eventuali richieste delle parti;

.....  
.....

(se le operazioni si ritengono concluse si procede nel seguente modo)

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12.30 avendo portato  
a termine le operazioni di sopralluogo, ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse,  
sottoscrivendo il presente verbale con gli astanti.

Polaveno, li 02/05/2019

Le parti convenute

[Redacted]

.....

.....

Il C.T.U. Tavana