

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. 644/2021

Giudice delegato:

dott.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Custode Giudiziario dott. Francesco Zenini

Esperto incaricato

Ing. Marco Francesco Salvo
Via San Bartolomeo, 23/f
CF: SLVMCF63S11B157F
Tel : +39 0303384100
Fax: +39 0303384100
Mail: marco.salvo.bs@virgilio.it
Pec: marcofrancesco.salvo@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	16/12/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/01/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	29/03/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	03/05/2022
1° sopralluogo	03/03/2022
Richiesta accesso agli atti comune di Isorella	03/02/2022
Accesso agli atti comune di Isorella	17/03/2022
Richiesta contratti d'affitto Agenzia delle Entrate	01/02/2022
Risposta Agenzia delle Entrate	17/02/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 5

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamiliare composta da due piani: piano terra, piano primo e autorimessa
Ubicazione: Comune Isorella (BS), via Cornaleto, 42
Identificativi catastali: NCT fg 8 part. 181 sub 1 cat. C/6 Classe 2 consistenza 31 m²
NCT fg 8 part. 181 sub 3 cat. A/3 Classe 2 consistenza 5 VANI

Quota di proprietà: OMISSIS

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 97.790,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 78.232,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pag. 17

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pag. 19

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

LOTTO NR. 2 di 5

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamiliare composta da due piani: piano terra, piano primo e autorimessa
Ubicazione: Comune Isorella (BS), via Cornaleto, 42
Identificativi catastali: NCT fg 8 part. 181 sub 2 cat. C/6 Classe 2 consistenza 59 m²
NCT fg 8 part. 181 sub 4 cat. A/3 Classe 2 consistenza 5 VANI

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 97.670,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 78.136,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pag. 23
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pag. 25
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

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

LOTTO NR. 3 di 5

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Isorella (BS)
Identificativi catastali: NCT fg 12 part. 45

Quota di proprietà: OMISSIS

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 84.870,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 76.383,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Area agricola	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag.

Limitazioni

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

LOTTO NR. 4 di 5

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Isorella (BS)
Identificativi catastali: NCT fg 7 part. 183

Quota di proprietà: OMISSIS

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 100.260,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 90.234,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pag.

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pag.

LOTTO NR. 5 di 5

Descrizione sintetica: Area agricola
Ubicazione: Comune Isorella (BS)
Identificativi catastali: NCT fg 7 part. 97 - part. 98

Quota di proprietà: OMISSIS

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 80.910,00

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) € 72.819,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pag.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag.

Limitazioni

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

CAPITOLI DI STIMA

1	Fasi –accertamenti e date delle indagini
2.	Inquadramento dell'immobile.....
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4.	Audit documentale e Due Diligence
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2	Rispondenza catastale
4.3	Verifica della titolarità.....
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....
7.	Analisi estimativa.....
8	Riepilogo dei valori di stima.....
9	Dichiarazione di rispondenza
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Fasi –accertamenti e date delle indagini

Richiesta dati catastali Agenzia delle Entrate	21/01/2022
Sopralluogo	03/03/2022
Richiesta visura Ipotecaria Visura Tinexta Group	14/03/2022
Richiesta accesso agli atti Comune di Isorella	03/02/2022
Accesso agli atti Comune di Isorella	17/03/2022
Richiesta contratti d'affitto Agenzia delle Entrate	01/02/2022

2. Inquadramento dell'immobile

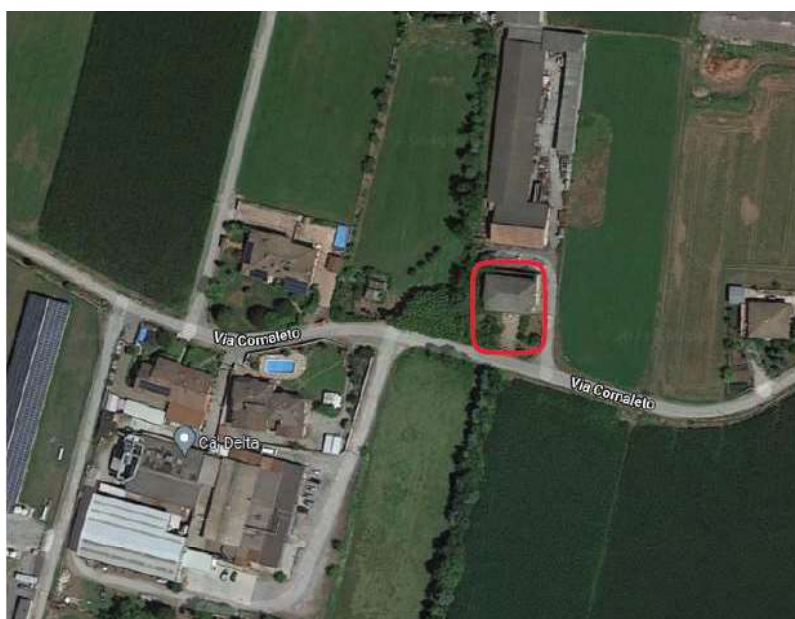
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Lotto 1/5 – Lotto 2/5

- x Provincia di Brescia
- x Comune Isorella
- ☐ Frazione
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- x Via Cornaleto
- x Civico n. 42

Mappa geografica LOTTO 1/5 – 2/5

ESTRATTO GOOGLE MAPS



- | | |
|---|---|
| x Destinazione urbanistica dell'immobile | residenziale |
| x Tipologia immobiliare | fabbricato - usato |
| x Tipologia edilizia dei fabbricati | Bifamiliare |
| x Tipologia edilizia unità immobiliari | bifamiliare con area pertinenziale comune composta da piano terra, primo e autorimessa. |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |
| x Forma di mercato | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x Filtering | assente |
| x Fase del mercato immobiliare | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili. |

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Lotto 3/5

- x Provincia di Brescia
- x Comune Isorella

Mappa geografica LOTTO 3/5 ESTRATTO GOOGLE MAPS

x



- x **Destinazione urbanistica area agricola** area agricola di rispetto dell'abitato
- x **Caratteri domanda e offerta** privato

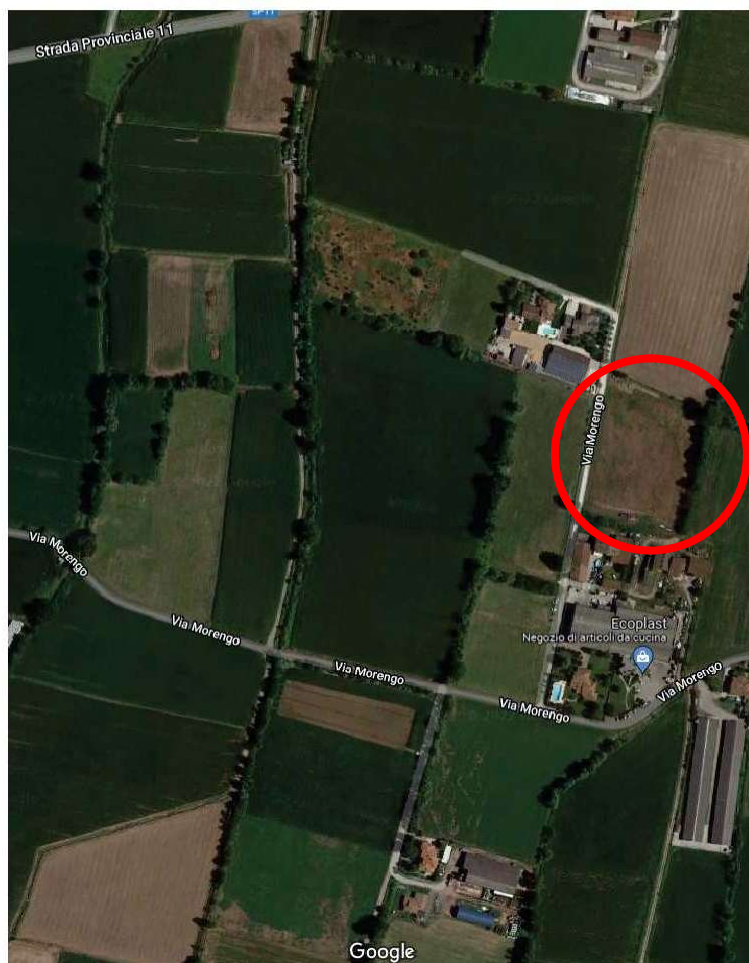
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Lotto 4/5

- x Provincia di Brescia
- x Comune Isorella

Mappa geografica LOTTO 4/5

ESTRATTO GOOGLE MAPS



- | | |
|--|--------------------------|
| x Destinazione urbanistica area agricola | Aree agricole produttive |
| x Caratteri domanda e offerta | privato |

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione Lotto 5/5

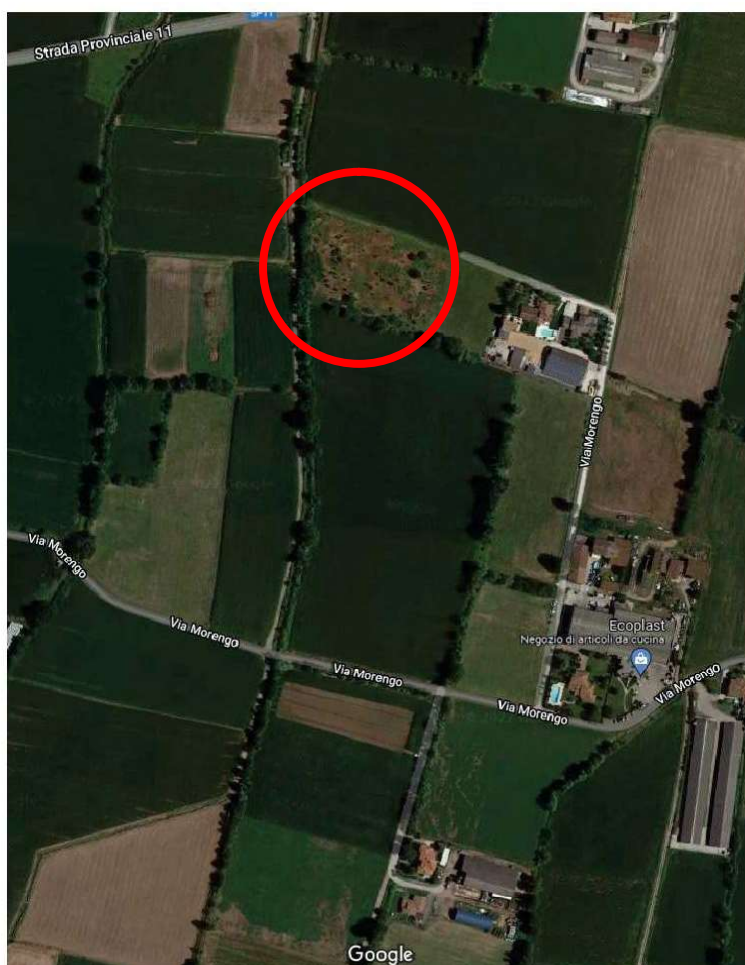
x Provincia di Brescia

x Comune Isorella

Mappa geografica LOTTO 5/5

ESTRATTO GOOGLE MAPS

x



x Destinazione urbanistica area agricola

aree agricole produttive

x Caratteri domanda e offerta

privato

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 1/5

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari indipendenti, con scala d'accesso comune. L'immobile oggetto della stima è composto da due piani, terra e primo e da un'area comune ai sub 1-2-3-4.

L'immobile è ultimato ed in cattivo stato di manutenzione.

Pertinenziale all'unità immobiliare vi è un autorimessa ed una porcilaia comune a tutte le unità immobiliari.

Nell'area comune alle unità immobiliari vi è un box prefabbricato in legno di m 5,60x5,60 non autorizzato da rimuovere.

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

Identificazione catastale

NCT fg. 8 part. 181 sub 3 cat. A3
NCT fg. 8 part. 181 sub 1 cat. C6

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà
- ☒ Sud via Cornaleto
- ☒ Est fg. 8 part. 181 sub 2-4
- ☒ Ovest altra proprietà

Consistenza

☒ Rilievo

- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

03/03/2022

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SLP) m² 86,45

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Portico comune (1/2)	m ² 7,50	50%	m ² 3,75
Atrio Comune (1/2)	m ² 10,70	50%	m ² 5,35
Cantina	m ² 14,15	50%	m ² 7,08
Piano terra	m ² 56,00	60%	m ² 33,60
Area pertineziale (1/2)	m ² 343,00	5 %	m ² 17,15
Autorimessa	m ² 19.13	50%	m ² 9,60
Superficie secondaria (SLP)			m ² 76,53

Superficie commercialem² **162,98****Caratteristiche qualitative**

Trattasi di una bifamiliare i cui lavori sono iniziati in data 04.06.1968 e ultimati in data 04.04.1970

Percorrendo il cortile comune antistante il fabbricato da via Cornaleto si arriva all'atrio delle due unità immobiliari tramite una scala esterna dove vi è una scala interna formata da due rampe, una che collega l'atrio con il piano terra ed una che collega l'atrio con il piano primo. Il piano primo ha un'altezza di 2,96 m ed composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili: soggiorno di circa 16,80 mq, cucina di circa mq 5,80, atrio di circa mq 5,50. Il piano terra ha un'altezza di m. 2,70 ed è composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili una stanza di circa mq 36,70, atrio di circa mq11,35 e cantina di circa mq 10,50 e altezza di m. 2,85

Pertinenziale all'unità immobiliare al piano terra vi è un autorimessa di circa mq 19,15 il cui accesso avviene da via Cornaleto tramite il cortile comune con l'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, i serramenti in legno dotati di vetro semplice, tapparelle in plastica, pavimento in ceramica e bagno con pavimento in ceramica e rivestimento delle pareti con ceramica.

Gli impianti sono in cattivo stato di manutenzione, la centrale termica, comune alle due unità immobiliari e realizzata nella proprietà individuata alla part. 181 sub 4, la caldaia e parte dei radiatori sono stati rimossi.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

FABBRICATI

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Registro costruzioni | N. 14/1968 DEL 22/03/1968 |
| - Autorizzazione all'abitabilità | N. 14/1968 DEL 11/07/1970 |
| - Concessione per Opere Edilizie | N. 43/1978 DEL 08/09/1978 |
| - Concessione per Opere Edilizie | N. 17/1986 DEL 21/11/1986 |
| - Concessione per Opere Edilizie | N. 313/1987 DEL 27/02/1989 |

☒ Indicare la documentazione visionata

- Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.

☒ Fonte documentazione visionata

- Ufficio tecnico Comune di Isorella

☒ Data verifica urbanistica 17/03/2022

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

- PGT

☐ Convenzione Urbanistica

Nessuna

☐ Cessioni diritti edificatori

Nessuno

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici Zona Agricola Produttiva AA – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

☐ Grado di sensibilità

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella 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, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella per le seguenti motivazioni:

realizzate le seguenti modifiche interne:

Piano Terra:

- la distribuzione interne delle tramezze è diversa da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 317/87 del 27/02/1989;

PIANO TERRA

- il garage terra è stato diviso con una tramezza creando un atrio;
- la tramezza che divide la cucina con il locale cantina è stata demolita formando un unico ambiente;
- la falda del locale cantina sito a Nord è stata modificata rispetto a quanto autorizzato con N. 17/1986 DEL 21/11/1986

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona Area Agricole Produttive AA – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale. Le opere da regolarizzare sono interne al fabbricato e non comportano modifiche esterne.

Si dovrà quindi procedere con un'autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne i costi relativa alla sanzione per le opere in sanatoria da un minimo di € 516,00 ad un massimo di

€ 5.164,00, gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alla presentazione delle pratiche edilizie.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Porzione bifamiliare

Foglio 8 Sezione NCT particella 181

□ Sub. 3 categoria A3 classe 2 consistenza 5 vani Rendita € 216,91

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Autorimessa

Foglio 8 Sezione NCT particella 181

□ Sub. 1 categoria C6 classe 2 consistenza 31 m² sup catastale 31 m²
Rendita € 36,82

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili
Fg. 8 part. 181 sub 1

Autorimessa – dai rilievi sul posto si è riscontrato che è stata realizzata una divisoria nella autorimessa per creare un locale antistante l'autorimessa.

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

Fg. 8 part. 181 sub 3

Porzione bifamiliare – il locale ricavato nella superficie autorimessa deve essere inserito nella scheda catastale relativa alla bifamiliare

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: OMISSIS. Codice fiscale: OMISSIS

- **TRASCRIZIONE FAVORE del 20/2/2009 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 11842**
Specie: **COMPRAVENDITA** Data formalità: **20/03/2009** Repertorio: **11003/3840 del 24/1/2009** Numero Generale: **11842**
Numero particolare: **7464** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**
- **TRASCRIZIONE FAVORE del 11/1/2013 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4996**
Specie: **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** Data formalità: **11/02/2013** Repertorio: **17213/8900 del 24/0/2013** Numero generale: **4996** Numero particolare: **3335** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**

x Quota di proprietà OMISSIS
1/1immobile censito al sez. NCT Fg. 8 part. 181 sub 1
1/1immobile censito al sez. NCT Fg. 8 part. 181 sub 3

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito censito al Foglio 8 part. 181 sub 1 – sub 3

x Libero

- ☐ Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 2/5

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari indipendenti, con scala d'accesso comune. L'immobile oggetto della stima è composto da due piani, terra e primo e da un'area comune ai sub 1-2-3-4.

L'immobile è ultimato ed in cattivo stato di manutenzione.

Pertinenziale all'unità immobiliare vi è un autorimessa ed una porcilaia comune a tutte le unità immobiliari.

Nell'area comune alle unità immobiliari vi è un box prefabbricato in legno di m 5,60x5,60 non autorizzato da rimuovere.

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

Identificazione catastale

NCT fg. 8 part. 181 sub 4 cat. A3
NCT fg. 8 part. 181 sub 2 cat. C6

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà
- ☒ Sud via Cornaleto
- ☒ Ovest fg. 8 part. 181 sub 1-3
- ☒ Est altra proprietà

Consistenza

☒ Rilievo

- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

03/03/2022

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale piano 1°(SLP) m² 86,50

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
--------------	------------	-------------------	------------------------

PIANO TERRA

Portico comune (1/2)	m ² 7,50	50%	m ² 3,75
----------------------	---------------------	-----	---------------------

Atrio Comune (1/2)	m ²	10,70	50%	m ² 5,35
Centrale temica/lavanderia	m ²	12,50	50%	m ² 7,08
Ripostiglio	m ²	15,00	60%	m ² 9,00
Bagno	m ²	15,00	60%	m ² 9,00
Area pertineziale (1/2)	m ²	343,00	5 %	m ² 17,15
Autorimessa	m ²	49,90	50%	m ² 24,95
Superficie secondaria (SLP)			m ²	76,28

Superficie commercialem² 162,78**Caratteristiche qualitative**

Trattasi di una bifamiliare i cui lavori sono iniziati in data 04.06.1968 e ultimati in data 04.04.1970

Percorrendo il cortile comune antistante il fabbricato da via Cornaleto si arriva all'atrio delle due unità immobiliari tramite una scala esterna che si collega alla scala interna formata da due rampe, una che collega l'atrio con il piano terra ed una che collega l'atrio con il piano primo.

Il piano primo ha un'altezza di 2,96 m ed composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili: soggiorno di circa mq 16,80, cucina di circa mq 6,80, atrio di circa mq 5,50, bagno di circa mq 5,90, camera di circa mq 18,50, camera di circa mq 18,00

Il piano terra ha un'altezza di m. 2,70 ed è composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili una stanza di circa mq 15,0070, bagno di circa mq 10,15 e lavanderia/centrale termica di circa mq 12,50 e altezza di media di circa m. 2,75

Pertinenziale all'unità immobiliare al piano terra vi è un autorimessa di circa mq 49,90 il cui accesso avviene da via Cornaleto tramite il cortile comune con l'altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, i serramenti in legno dotati di vetro semplice, tapparelle in plastica, pavimento in ceramica e bagno con pavimento in ceramica e rivestimento delle pareti con ceramica.

Gli impianti sono in cattivo stato di manutenzione, nella centrale temica vi sono gli impianti a servizio di entrambe le unità immobiliari, caldaia e parte dei radiatori sono stati rimossi.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

FABBRICATI

- Registro costruzioni	N. 14/1968 DEL 22/03/1968
- Autorizzazione all'abitabilità	N. 14/1968 DEL 11/07/1970
- Concessione per Opere Edilizie	N. 43/1978 DEL 13/09/1978
- Concessione per Opere Edilizie	N. 17/1986 DEL 21/11/1986
- Concessione per Opere Edilizie	N. 313/1987 DEL 27/02/1989

☒ Indicare la documentazione visionata

- Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.

☒ Fonte documentazione visionata

- Ufficio tecnico Comune di Isorella

☒ Data verifica urbanistica 17/03/2022

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

- PGT

☐ Convenzione Urbanistica

Nessuna

☐ Cessioni diritti edificatori

Nessuno

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici Zona Agricola Produttiva AA – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

☐ Grado di sensibilità

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella 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, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella per le seguenti motivazioni:

realizzate le seguenti modifiche interne:

Piano Terra:

- la distribuzione interne delle tramezze è diversa da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 317/87 del 27/02/1989;

PIANO TERRA

- l'autorimessa è stata divisa con una tramezza creando un bagno;

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona Area Agricole Produttive AA – Ambito Destinato all'Agricoltura e ambito di valore paesaggistico o ambientale. Le opere da regolarizzare sono interne al fabbricato e non comportano modifiche esterne.

Si dovrà quindi procedere con un'autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne i costi relativa alla sanzione per le opere in sanatoria da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alla presentazione delle pratiche edilizie.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Porzione bifamiliare

Foglio 8 Sezione NCT particella 181

□ Sub. 4 categoria A3 classe 2 consistenza 5 vani Rendita € 216,91

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Autorimessa

Foglio 8 Sezione NCT particella 181

□ Sub. 2 categoria C6 classe 2 consistenza 59 m² sup catastale 59 m²
Rendita € 36,82

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

Fg. 8 part. 181 sub 2

Autorimessa – dai rilievi sul posto si è riscontrato che sono state realizzate delle divisorie nella autorimessa per creare un locale bagno

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

Fg. 8 part. 181 sub 4

Porzione bifamiliare – il locale bagno/lavanderia ricavato nella superficie autorimessa deve essere inserito nella scheda catastale relativa alla bifamiliare.

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: OMISSIS

- **TRASCRIZIONE FAVORE del 20/2/2009 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 11842**
Specie: **COMPRAVENDITA** Data formalità: **20/03/2009** Repertorio: **11003/3840 del 24/1/2009** Numero Generale: **11842**
Numero particolare: **7464** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**
- **TRASCRIZIONE FAVORE del 11/1/2013 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4996**
Specie: **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** Data formalità: **11/02/2013** Repertorio: **17213/8900 del 24/0/2013** Numero generale: **4996** Numero particolare: **3335** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**

x Quota di proprietà OMISSIS.
1/1 immobile censito al sez. NCT Fg. 8 part. 181 sub 2
1/1 immobile censito al sez. NCT Fg. 8 part. 181 sub 4

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito censito al Foglio 8 part. 181 sub 2 – sub 4

- x Libero
- ☐ Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 3/5

Il lotto n. 3 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 12 part. 45

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà
- ☒ Sud altra proprietà
- ☒ Est altra proprietà
- ☒ Ovest altra proprietà

Consistenza

☐ Rilievo

- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

03/03/2022

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Estratto mappa
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ Superficie catastale
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 9430

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene tramite la strada vicinale.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Isorella in data 11 marzo 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE approvato con delibera del C.C. n.49 del 28.11.2017 – Aree Agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico;

ADOZIONE VARIANTE N 3 al Piano di Governo del Territorio con delibera del C.C. n. 40 del 10.08.2021- Aree Agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 12 part. 45 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 9430
Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 94,97 – Agrario 87,66

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, 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'ara
Fg. 12 part. 45

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: **OMISSIS**

- **TRASCRIZIONE FAVORE del 20/2/2009 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 11842**
Specie: **COMPRAVENDITA** Data formalità: **20/03/2009** Repertorio: **11003/3840 del 24/1/2009** Numero Generale: **11842**
Numero particolare: **7464** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**
- **TRASCRIZIONE FAVORE del 11/1/2013 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4996**
Specie: **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** Data formalità: **11/02/2013** Repertorio: **17213/8900 del 24/0/2013** Numero generale: **4996** Numero particolare: **3335** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**

☒ Quota di proprietà **OMISSIS**
1/1 lotto al sez. NCT Fg. 12 part. 45

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

lotto al sez. NCT Fg. 12 part. 45

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 4/5

Il lotto n. 4 è composto da un terreno con destinazione agricola

Identificazione catastale

NCT fg. 7 part. 183

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà
- ☒ Sud altra proprietà
- ☒ Est altra proprietà
- ☒ Ovest altra proprietà

Consistenza

☐ Rilievo

- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

03/03/2022

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Estratto mappa
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ Superficie catastale
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale

m² 10140

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da una traversa di via Marengo di cui gode di servitù di passaggio.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Isorella in data 11 marzo 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE approvato con delibera del C.C. n.49 del 28.11.2017 – Aree Agricole Produttive;

ADOZIONE VARIANTE N 3 al Piano di Governo del Territorio con delibera del C.C. n. 40 del 10.08.2021- Aree Agricole Produttive;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- x la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 7 part. 183 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 10140
Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 102,12 – Agrario 94,26

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'area
Fg. 7 part. 183

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: **OMISSIS**

- **TRASCRIZIONE FAVORE del 20/2/2009 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 11842**
Specie: **COMPRAVENDITA** Data formalità: **20/03/2009** Repertorio: **11003/3840 del 24/1/2009** Numero Generale: **11842**
Numero particolare: **7464** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**
- **TRASCRIZIONE FAVORE del 11/1/2013 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4996**
Specie: **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** Data formalità: **11/02/2013** Repertorio: **17213/8900 del 24/0/2013** Numero generale: **4996** Numero particolare: **3335** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**

☒ Quota di proprietà **OMISSIS.**
1/1 lotto censito al sez. NCT Fg. 7 part. 183

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

lotto censito al Foglio 7 part. 183

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 5/5

Il lotto n. 5 è composto da un terreno con destinazione agricola

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

Identificazione catastale

NCT fg. 7 part. 97 –part. 98

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord altra proprietà
- ☒ Sud altra proprietà
- ☒ Est altra proprietà
- ☒ Ovest altra proprietà

Consistenza

☐ Rilievo

- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

03/03/2022

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Estratto mappa
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ Superficie catastale
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie catastale part. 97

m² 310

Superficie catastale part. 98

m² 8.680

Caratteristiche qualitative

Trattasi di un lotto di terreno con destinazione agricola il cui accesso avviene da una traversa di via Marengo di cui gode di servitù di passaggio.

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Isorella in data 11 marzo 2022 individua l'area con le seguenti prescrizioni:

PGT VIGENTE approvato con delibera del C.C. n.49 del 28.11.2017 – Aree Agricole Produttive;

ADOZIONE VARIANTE N 3 al Piano di Governo del Territorio con delibera del C.C. n. 40 del 10.08.2021- Aree Agricole Produttive;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- x la REGOLARITÀ - urbanistica alla destinazione agricola dell'area
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Lotto terreno agricolo identificato in mappa

Fg 7	part. 97	qualità Bosco Misto	classe U	Superficie m ² 310
		Deduz / REDDITO Domenicale € 0,802 – Agrario 0,10		
Fg 7	part. 98	qualità Seminativo Irriguo	classe 2	Superficie m ² 8.680
		Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 87,42 – Agrario 80,69		

Elenco documentazione visionata:

- visura storica
- Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

21/01/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'area
Fg. 7 part. 97 – part. 98

4.3 Inquadramento della titolarità

Inquadramento della titolarità

Posizione selezionata: **OMISSIS**

- **TRASCRIZIONE FAVORE del 20/2/2009 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 11842**
Specie: **COMPRAVENDITA** Data formalità: **20/03/2009** Repertorio: **11003/3840 del 24/1/2009** Numero Generale: **11842**
Numero particolare: **7464** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**
- **TRASCRIZIONE FAVORE del 11/1/2013 - Registro Particolare 3335 Registro Generale 4996**
Specie: **TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** Data formalità: **11/02/2013** Repertorio: **17213/8900 del 24/0/2013** Numero generale: **4996** Numero particolare: **3335** Pubblico ufficiale: **CUOCO ALFONSO**

☒ Quota di proprietà **OMISSIS**
1/1 lotto censito al sez. NCT Fg. 7 part. 97 – part. 98

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

lotto censito al Foglio part. 97 – part. 98

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

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

Non risultano, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/8/2014 - Registro Particolare 20820 Registro Generale 31172**
Specie: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Data formalità: **30/09/2014** Repertorio: **10439/2014 del 29/6/2014** Numero generale: **31172** Numero particolare: **20820** Pubblico ufficiale: **UFFICIALI GIUDIZIARI**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/5/2018 - Registro Particolare 4255 Registro Generale 26015** Specie: **RUOLO**
Data formalità: **13/06/2018** Repertorio: **2003/12218 del 11/5/2018** Numero generale: **26015** Numero particolare: **4255** Pubblico ufficiale: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2019 - Registro Particolare 789 Registro Generale 1279**
Specie: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Data formalità: **14/01/2019** Repertorio: **13012/2018 del 1/11/2018** Numero generale: **1279** Numero particolare: **789** Pubblico ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/2/2019 - Registro Particolare 8524 Registro Generale 13565**
Specie: **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** Data formalità: **26/03/2019** Repertorio: **1139/2014 del 19/2/2019** Numero generale: **13565** Numero particolare: **8524** Pubblico ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
- **ISCRIZIONE CONTRO del 22/6/2021 - Registro Particolare 6155 Registro Generale 35806** Specie: **DECRETO INGIUNTIVO** Data formalità: **22/07/2021** Repertorio: **8451/2021 del 15/6/2021** Numero generale: **35806** Numero particolare: **6155** Pubblico ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
- **ANNOTAZIONE CONTRO del 18/8/2019 - Registro Particolare 7818 Registro Generale 40329**
Specie: **RESTRIZIONE DI BENI** Data formalità: **18/09/2019** Repertorio: **1139/2014 del 19/2/2019** Numero generale: **40329** Numero particolare: **7818** Pubblico ufficiale: **TRIBUNALE DI BRESCIA**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 5/10/2021 - Registro Particolare 34954 Registro Generale 52385** Specie: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Data formalità: **05/11/2021** Repertorio: **716/2021 del 2/10/2021** Numero generale: **52385** Numero particolare: **34954** Pubblico ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P.-TRIBUNALE ROVIGO**

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione LOTTO 1 – LOTTO 2

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

x Si

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

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

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

x Metodo del confronto

□ Sistema di Stima

Indagini di mercato

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

A) Indagini dirette

Destinazione Residenziale: zona periferica

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili simili vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni abitabili €/m² (800,00 – 1.100,00)

Immobili da ristrutturare €/m² (200,00 – 350,00)

B) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate in base alle seguenti banche dati:

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2021:

abitazioni civile stato di conservazione normale €/m² (930,00 – 1.100,00)

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di €/m² 600,00.

Utilizzo della valutazione LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i

differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

x Si

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

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

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

☐ Metodo del confronto ☒ Sistema di Stima

Indagini di mercato

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

a) Indagini indirette

Le indagini indirette sono individuate in base alle seguenti banche dati:

ProBrixia-Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino Anno 2021

Regione Agraria: Pianura Brescia Orientale

Zona: Isorella

	Massimo	Minimo
Seminativo irriguo	110.000 €/HA	70.000 €/HA

In relazione alle caratteristiche posizionali dei lotti si ritiene di potere assumere il valore unitario di 90.000 €/HA

a. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 8 Sezione NCT Part. 181 Subalterno 3 cat. A/3, Classe 3, consistenza 5 vani e rendita € 216,91- autorimessa part. 181 Subalterno 1 cat. C/6 classe 2 consistenza 31 m² sup. Catastale 31 m² rendita € 36,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 97.790,00** diconsi Euro novantasettemilasettecentonovanta/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 **78.232,00** diconsi Euro settantaottimiladuecentotrentadue/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 8 Sezione NCT Part. 181 Subalterno 4 cat. A/3, Classe 3, consistenza 5 vani e rendita € 216,91- autorimessa part. 181 Subalterno 2 cat. C/6 classe 2 consistenza 59 m² sup. Catastale 59 m² rendita € 70,80

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 97.670,00** diconsi Euro novantasettemilaseicentosestanta/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 **78.136,00** diconsi Euro settantaottomilacentrotrentasei/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 3

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

Fg 12 part. 45 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 9430
Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 94,97 – Agrario 87,66

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 84.870,00** diconsi Euro ottantaquattromilaottocentosestanta/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 **76.383,00** diconsi Euro settantaseimilatrecentoottantatre/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 4

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

Fg 7 part. 183 qualità Seminativo Irriguo classe 2 Superficie m² 11.140

Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 102,12 – Agrario 94,26

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 100.260,00** diconsi Euro centomiladuecenosessanta/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 **90.234,00** diconsi Euro novantamiladuecentotrentaquattro/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 5

Per quanto concerne l'area agricola identificata in mappa

Fg 7 part. 97 Bosco Misto classe U Superficie m² 310
REDDITO Domenicale € 0,80 – Agrario 0.1

Fg 8 part. 98 qualità Seminato Irriguo classe 2 Superficie m² 8.680
Deduz. I1A REDDITO Domenicale € 87,42 – Agrario 80,69

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 80.910,00** diconsi Euro ottantamilanovecentodieci/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **72.819,00** diconsi Euro settantaduemilaottocentodicianove/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

b. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ing. Marco Francesco Salvo

Iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n°2182

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione 29 marzo 2022



c. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
--

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Visure catastali
6. Schede catastali
7. Estratto mappa
8. Certificato destinazione Urbanistica aree agricole
9. Atto d'acquisto Notarile
10. Richiesta all'Agenzia delle Entrate contratti d'affitto
11. Quotazioni Immobiliari