

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.374/2022

Il G.O.P delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

### Anagrafica

Creditore procedente:

#### DOVALUE S.p.a.

con sede in 37135 Verona (VR) via dell'Agricoltura, 7  
C.F.: 00390840239 - P.IVA: 02659940239

*In qualità di procuratrice del:*

#### SESTANTE FINANCE S.r.l.

con sede in 00196 Roma (RM) Lungotevere Flaminio, 18  
C.F. e P.IVA: 03367430968

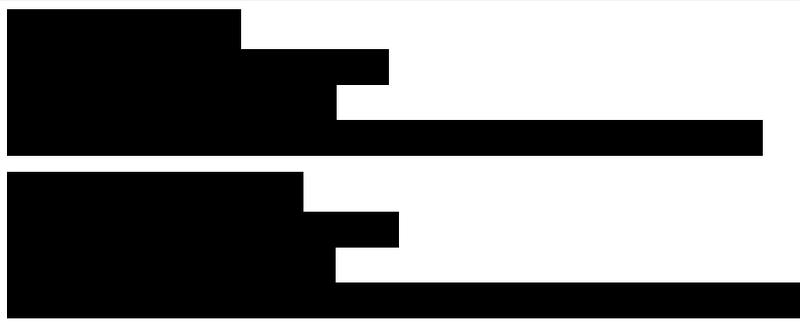
Rappresentato dall'Avvocato:

#### Avv.to Luigi Ferri

Pec: gi.ferri@brescia.pecavvocati.it

C.F.: FRR LGU 53B16 B157J

Esecutati:



Esperto incaricato:

#### Geom. Mauro Cavalleri

con studio in 25030 Erbusco (BS) via Dalino n.11/E

C.F.: CVL MRA 85A02 I437N

Tel + 39 333 5763372 - Fax + 39 030 7760274

Mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pec: mauro.cavalleri@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di BS al nr.5634

Timbro e firma



### Date

Nomina dell'esperto	20/09/2022
Conferimento dell'incarico e giuramento	03/10/2022
Invio telematico del rapporto di Valutazione	16/01/2023
Data dell'Udienza	22/02/2023



(pagina vuota)



## LOTTO 1 (A, B)

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano terra e relativa autorimessa pertinenziale posta al piano interrato	
Ubicazione	Comune di San Zeno Naviglio (BS) viale Europa n.57	
Identificativi catastali	Sez. N.C.T., Foglio n.3, <b>mapp. 437, sub. 1</b> , cat. A/2, classe 4, vani 3,5, sup. cat. (tot.) m <sup>2</sup> 71, € 253,06 <b>mapp. 437, sub. 42</b> , cat. C/6, classe 3, consit. m <sup>2</sup> 24, sup. cat. m <sup>2</sup> 29, € 42,14	
Quota di proprietà	[REDACTED]	
Esecutati	[REDACTED]	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 diconsì euro	€. 135.000,00 <i>centotrentacinquemilaeuro/00</i>	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 diconsì euro	€. <b>115.000,00</b> <i>centoquindicimilaeuro/00</i>	

### Note particolari:

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 15 e 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15 - 16 - 17
Spese arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 16 e 17
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, infrastrutturali	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni e Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
------------------------------------	--	-----------------------------	-------------------



## Indice

1.	Premessa .....	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	6
3.	Lotto 1 (A e B) .....	8
3.1	Inquadramento degli immobili .....	8
3.2	Descrizione dell'unità immobiliare .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Situazione urbanistica .....	13
4.2	Legittimità edilizia - urbanistica .....	13
4.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	14
4.4	Rispondenza catastale .....	14
4.5	Dichiarazione di rispondenza catastale .....	15
4.6	Verifica della titolarità .....	15
4.7	Formalità, vincoli .....	16
4.8	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	17
5.	Stato di occupazione dei beni .....	17
6.	Assunzioni e Condizioni Limitative .....	17
7.	Analisi estimativa.....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	20
10.	Bibliografia .....	21
11.	Allegati .....	21
12.	Note di riferimento.....	109



## 1. Premessa

In seguito al reperimento della documentazione contenuta nel fascicolo telematico n.374/2022 del Tribunale di Brescia si è anzitutto potuto constatare che gli identificativi catastali riportati all'interno dell'atto di pignoramento risultavano aggiornati alla data dello stesso e che i medesimi sono rimasti attualmente invariati. La composizione dei beni pignorati ha consentito di strutturare la presente relazione secondo un semplice e preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. In una prima parte sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento, a cui fa seguito una descrizione ed elencazione dettagliata sulla base degli elaborati grafici di progetto e catastali, propedeutica alla valutazione del bene di cui al presente rapporto di valutazione. All'interno sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Ai fini di una corretta individuazione dei cespiti la relazione è stata inoltre arricchita di appositi elaborati, che riportano la sagoma del fabbricato, le superfici e i raffronti dello stato dei luoghi e le pratiche assentite, nonché i raffronti con le planimetrie catastali. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata infine da tavole in allegati riportanti gli identificativi catastali del bene immobile e tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali.

Per quanto concerne gli esecutati si indica, come meglio in seguito meglio precisato e riportato *"nell'atto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di San Zeno Naviglio"*, che con provvedimento del tribunale ordinario di Brescia N.R.G. 6503/2015, in data 03/11/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e che la sig.ra Colucci Rosanna ha trasferito la propria residenza in Comune di Brescia (BS) via Quinta - Villaggio Badia n.144.



## 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) in data 16/09/2022, con comunicazione trasmessa mezzo pec in data 20/09/2022, il G.O.P. Dr. Davide Foppa Vicenzini, in sostituzione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa La Malfa Giulia, nominava il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- 2) in data 03/10/2022 si formalizzava in modalità telematica il conferimento dell'incarico di stima al sottoscritto geom. Mauro Cavalleri;
- 3) in data 10/10/2022, il sottoscritto prendeva visione, mediante accesso telematico, della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale;
- 4) in data 10/10/2022, il sottoscritto, provvedeva ad inoltrare all'archivio notarile di Brescia, formale richiesta dell'atto di provenienza dei beni in argomento - ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/02/2006 Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) Repertorio n.281667 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.5897.1/2006 in atti dal 27/02/2006;
- 5) in data 10/10/2022, il sottoscritto, provvedeva a recuperare telematicamente la documentazione catastale in seguito allegata;
- 6) in data 10/10/2022, il sottoscritto provvedeva a depositare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari apposita interrogazione per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto o comodato d'uso inerenti i cespiti in argomento;
- 7) in data 10/10/2022, il sottoscritto procedeva a depositare presso il Comune di San Zeno Naviglio apposita istanza per la richiesta dello stato di famiglia e copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto (ufficio anagrafe);
- 8) in data 18/10/2022, il sottoscritto procedeva a depositare presso il Comune di San Zeno Naviglio apposita istanza per la richiesta di accesso agli atti amministrativi (ufficio tecnico - edilizia privata);
- 9) in data 28/11/2022 il sottoscritto si recava, congiuntamente all'arch. Bianchetti (nominato ANPE), nel Comune di San Zeno Naviglio (BS) viale Europa n.57, per visionare gli immobili ed effettuare gli opportuni rilevamenti, ma gli esecutati non si sono presentati;
- 10) in data 28/11/2022 il sottoscritto si recava presso il Comune di San Zeno Naviglio al fine di prendere visione, ovvero estrarre copia della documentazione di cui alla richiesta di accesso agli atti amministrativi del 18/10/2022.
- 11) in data 16/12/2022, congiuntamente all'arch. Bianchetti (nominato ANPE) e previo accertamento della disponibilità degli esecutati, si è pertanto provveduto ad effettuare l'accesso ai beni staggiti al fine di per visionare gli immobili ed effettuare gli opportuni rilevamenti.
- 12) in data 16/01/2023, il valutatore provvedeva a concludere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte ed ultimava il proprio rapporto di valutazione;
- 13) in data 16/01/2023, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale.



---

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

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dal fascicolo telematico "Polisweb", sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate - Uff. Territoriale di Chiari;
- verifica documenti tecnici e non presso l'ufficio tecnico/tributi/anagrafe del Comune di San Zeno;
- informazioni sul condominio "Europa" e situazione contabile in capo agli esecutati, reperite presso l'amministratore condominiale geom. Valvason Lorenzo, con sede in Comune di Brescia (BS) via Maggi n.5;
- verifica documentazione notarile di proprietà (provenienze).



### 3. Lotto 1 (A, B)

#### 3.1 Inquadramento dell'unità immobiliare

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- |                                     |           |                   |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | San Zeno Naviglio |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Viale     | Europa            |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 57                |

##### Zona

- |                                     |        |  |
|-------------------------------------|--------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Zone residenziali:<br>ZONA B "di Completamento Residenziale"<br>art. 17 delle N.T.A. del PdR |
|-------------------------------------|--------|--|

#### Mappa geografica



Google Earth Pro

- |                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia del fabbricato      | FABBRICATO PLURIFAMILIARE - CONDOMINIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia unità immobiliare   | BILOCALE                               |



## Identificazione catastale

### ❖ **Abitazione (A)** (mappale 437, subalterno n.1)

- |                                     |                   |  |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario  | San Zeno Naviglio (BS)_Codice Catastale I412 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Fabbricati                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi    | Foglio 3, Mappale 437, Subalterno 1          |

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Abitazione Piano Terra

- |                                     |       |   |
|-------------------------------------|-------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nord  | parcheggio pubblico su viale Europa             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sud   | parti comuni - mappale 436 ed ingresso sub. 50  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Est   | strada pubblica - viale Europa<br>e mappale 268 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ovest | altra proprietà - subalterno n.54               |

### ❖ **Autorimessa (B)** (mappale 437, subalterno n.42)

- |                                     |                   |  |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario  | San Zeno Naviglio (BS)_Codice Catastale I412 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Fabbricati                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi    | Foglio 3, Mappale 437, Subalterno 42         |

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Autorimessa Piano Interrato

- |                                     |       |   |
|-------------------------------------|-------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nord  | terrapieno                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sud   | corsello comune d'accesso - subalterno 49 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Est   | terrapieno                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ovest | altra proprietà - subalterno n.43         |



### Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare residenziale (bilocale) con relativa autorimessa pertinenziale, collocati all'interno di un fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO EUROPA" costituito da quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato, completamente ultimato nell'anno 2005 e costituito da n.23 unità abitative, il tutto censito al catasto urbano con il mappale n.437 del Foglio n.3.

Le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione risultano essere meglio individuate con i subalterni n.1 (abitazione) e n.42 (autorimessa), il tutto come in seguito descritto al successivo capitolo 3.2.

Tutto ciò premesso, per quanto concerne la composizione e distribuzione interna dei cespiti si può così semplicemente sintetizzare come segue:

**LOTTO 1,A (mappale 437 sub. 1)** abitazione di tipo civile (bilocale) posta al piano terra e costituita da soggiorno, camera e servizio igienico, oltre a piccolo disimpegno ed area esterna esclusiva sui due lati.

**LOTTO 1,B (mappale 437 sub. 42)** autorimessa pertinenziale posta al piano interrato.

- Strutture in elevazione	: conglomerato cementizio armato (C.A.)
- Strutture orizzontali (solai)	: laterocemento prefabbricati e tipo lastral per interrato
- Murature perimetrali	: laterizio porizzato
- Infissi esterni	: serramenti in legno con tapparelle esterne
- Infissi interni	: porte interne legno - ingresso blindato
- Finiture facciate	: rivestimento in mattoni
- Finiture pareti interne	: intonaco al civile
- Pavimenti zona giorno	: gres porcellanato
- Pavimenti zona notte (camera)	: gres porcellanato
- Rivestimenti (bagno)	: gres porcellanato
- Impianto di riscaldamento	: autonomo con caldaia pensile nella zona giorno e caloriferi in ghisa
- Impianto sanitario (ACS)	: integrato
- Impianto acqua	: presente - autonomo
- Impianto gas	: presente - autonomo
- Impianto elettrico	: presente
- Impianto di raffrescamento	: assente
- Impianto allarme	: assente
- Fonti rinnovabili	: assenti
- Finiture interne	: standard
- Classe energetica	: APE non disponibile - scaduto in data 07/04/2022
-	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	: <b>piccole</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	: <b>privato</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	: <b>oligopolio</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	: <b>assente</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	: <b>ripresa</b>



## **3.2 Descrizione dell'unità immobiliare**

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA

I cespiti della presente relazione di stima sono ubicati in Comune di San Zeno Naviglio (BS) nell'edificio condominiale posto al civico 57 di viale Europa, prospiciente l'intersezione a rotatoria con viale Sandro Pertini e in prossimità dai principali servizi.

Trattasi di un territorio pianeggiante posto nelle immediate vicinanze della città di Brescia ed a quest'ultima direttamente collegata da un'importante struttura viaria e ferroviaria, quest'ultima poco distante dal condominio ove trovano collocazione i beni staggiti.

L'edificato nell'intorno risulta essere costituito perlopiù da fabbricati condominiali e/o plurifamiliari oggetto di recente edificazione.

### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO PRESSO IL QUALE SONO COLLOCATI I BENI STAGGITI

Provenendo da viale Sandro Pertini in direzione di viale Europa e giunti in prossimità dello svincolo a rotatoria, si individuano con facilità due fabbricati condominiali fra loro speculari, rispettivamente posti al mappale 346 e 437, quest'ultimo a destra, ed all'interno del quale trovano collocazione le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione.

Procedendo quindi per la prima uscita su viale Europa e svoltando nella prima traversa a fondo cieco sulla sinistra si può raggiungere l'accesso carraio alle autorimesse poste al piano interrato, mentre l'accesso pedonale alle parti comuni e quindi al cespite in argomento avviene in lato est, direttamente da viale Europa. L'intero corpo di fabbrica si presenta con pianta regolare e facciate esterne rivestite per la quasi totalità in mattoni rossi, ad eccezione degli sfondati centrali di ogni singolo lato e dell'ultimo piano che si presentano con finitura al civile di colore bianco, formandone motivo architettonico e caratteristico del fabbricato.

Da una vista esterna dell'edificio nonché dalla documentazione reperita ed in seguito allegata, si individuano facilmente le unità immobiliari che lo compongono, così come le relative pertinenze e gli spazi comuni di servizio (ingresso, collegamenti, scala interna e vano ascensore, ingresso carraio, corsello coperto, ecc.).

Le 23 unità immobiliari sono distribuite in egual modo all'interno del fabbricato, rispettivamente con 6 unità al piano terra, primo, secondo e 5 al piano terzo, mentre al piano interrato trovano collocazione le autorimesse ed i locali accessori di pertinenza alle singole proprietà del complesso "Europa", il tutto servito da corsello coperto comune, oltre a vano scala ed ascensore posti in posizione centrale.

### DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Procedendo per l'ingresso pedonale condominiale, posto in lato est su viale Europa, è possibile raggiungere l'unità immobiliare in argomento, collocata in prossimità dello stesso, sulla destra, e costituita da zona giorno, camera, servizio igienico, oltre a disbrigo e ampia area esterna esclusiva sui due lati.

Procedendo per le parti comuni si raggiunge inoltre il vano scale ed ascensore, posti in posizione centrale, tramite i quali è possibile raggiungere il piano interrato, ove un corridoio di collegamento conduce al corsello coperto e quindi all'autorimessa di pertinenza, meglio individuata nelle planimetrie catastali allegate.

Relativamente ai materiali di finitura impiegati si indica che i locali sono intonacati al civile e tinteggiati, con pavimentazioni e rivestimenti in gres. Le porte interne a divisione dei locali sono il legno, così come gli infissi esterni, quest'ultimi dotati di tapparelle esterne d'oscuro. L'alloggio è allacciato alla rete idrica, elettrica e del gas, ed è dotato di impianto elettrico, oltre a collegamento con antenna TV. L'impianto di riscaldamento/ACS è di tipo autonomo ed è costituito da una caldaia tradizionale posta all'interno del locale stesso (vedi documentazione fotografica). Per quanto concerne il locale autorimessa si indica che i muri contro-terra sono in getto di cls, mentre la parete divisoria con altra proprietà è costituita da blocchi presso vibrati in calcestruzzo (prismi), il tutto tinteggiato in colore bianco e privo di intonaci di finitura, completo di illuminazione.



**GRADO DI MANUTENZIONE:**

Esternamente il fabbricato si presenta visivamente in discrete condizioni e pare non necessiti particolari interventi se non quelli di pulizia e di manutenzione ordinaria, in particolar modo dell'area a verde, visivamente trascurata, ove si segnala peraltro la presenza in lato nord di un piccolo manufatto in legno completamente ammalorato, oltre ad una porzione di pavimentazione in graniglia antistante il soggiorno a prolungamento del marciapiede perimetrale.

Internamente l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima si presenta in buone condizioni con impianti tecnologici funzionanti (per quanto accertabile).

Risultano essere infine ottime le condizioni delle parti comuni interne del fabbricato (scala ed ingresso), sia in termini di pulizia che di materiali di finitura.

**Consistenza**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                 | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno             |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale          |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atti autorizzativi)    |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo    | 28/11/2022 - <i>mancato accesso</i><br>16/12/2022                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Criterio di misurazione | <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
|   | <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
|   | <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo delle superfici**

<b>LOTTO 1,A</b> (Foglio n.3 Mappale n.437 Subalterno n.1)			
<b>superficie comm. principale</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Abitazione_Piano Terra	55,30	100%	55,30
<b>superfici secondarie</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Area esterna di pertinenza esclusiva	477,20	5%	23,86
<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	<b>79,16</b>

<b>LOTTO 1,B</b> (Foglio n.3 Mappale n.437 Subalterno n.42)			
<b>superficie comm. principale</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Autorimessa	28,65	60%	17,19
<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	<b>17,19</b>



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Situazione urbanistica

Il Comune di San Zeno Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 28/08/2008 e pubblicata sul BURL in data 03/12/2008 al n.49, a cui a cui si sono succedute le seguenti varianti:

- ❖ *Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1/bis* - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 02/08/2012 e pubblicata sul BURL in data 11/12/2012 al n.50;
- ❖ *Variante al Piano di Governo del Territorio - Seconda Variante* - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 29/06/2016 e pubblicata sul BURL in data 12/10/2016 al n.41;
- ❖ *Variante al Piano di Governo del Territorio - Art. 95 bis L.R. 12/2005 e smi - AREE PAV* - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 29/07/2019 e pubblicata sul BURL in data 22/04/2020 al n.17.

Consultando il portale <https://www.multipan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>, si possono inoltre annotare ulteriori varianti di carattere puntuale (SUAP), ininfluenti per l'ambito in argomento.

Il fabbricato ove trova collocazione l'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione, risulta classificato dalla strumentazione urbanistica vigente (Tavola 5 del PdR "Regime dei Suoli - Stato di Variante, modificato con le osservazioni") all'interno degli ambiti residenziali - ZONA B - "di Completamento Residenziale", disciplinato dall'art. 17 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al Documento di Piano e denominati rispettivamente Tavola n.8A "Vincoli Amministrativi" e Tavola n.9A "Vincoli Paesistici ed Ambientali", si evince che il fabbricato in argomento non risulta essere interessato da alcun vincolo di natura paesaggistica e/o aree tutelate per legge; nonché da alcun vincolo di natura amministrativa. Si rileva infine che all'interno dell'elaborato grafico n.8C allegato al Documento di Piano e denominato "Carta del Paesaggio - Sensibilità Paesistica dei Luoghi", il comparto in esame viene identificato in classe 3 - "Classe di sensibilità MEDIA".

### 4.2 Legittimità edilizia - urbanistica

**Anno di costruzione del fabbricato** - Inizio Lavori: Dicembre 2004 - Ultimazione lavori: Ottobre 2005

#### Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso formale in data 28/11/2022 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di San Zeno Naviglio, ed inerenti esclusivamente all'unità immobiliare di cui alla presente, quali:

- Pratica Edilizia n.63/2004: Permesso di Costruire presentato in data 15/09/2004 con prot. n.9126 e rilasciato in data 06/12/2004 prot. n.12519, per l'intervento di "Costruzione nuovo edificio residenziale - Lottizzazione CIS 1 - Lotto 4.2";
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 11/11/2005 prot. 11462.

**Data di verifica** 28/11/2022 (vedi Allegato V)



### 4.3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli uffici comunali ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione per le seguenti motivazioni:
- lieve discrepanza della dimensione della finestra nel locale autorimessa.

Sebbene la difformità riscontrata, e meglio schematizzate nell'allegato X, sia di lieve entità, la stessa non rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, e si rende pertanto necessario procedere alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del medesimo Decreto, il cui costo delle prestazioni tecniche viene stimato in € 1.000,00, al netto della sanzione pecuniaria (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro), stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Si segnala inoltre la necessità di smantellare il manufatto in legno (ammalorato), presente nell'area a verde di pertinenza, e relativamente al quale l'amministratore comunica di aver più volte invitato la proprietà alla rimozione, non avendo mai richiesto alcun parere al condominio.

Segue rappresentazione grafica di quanto indicato (vedi Allegato X)

Nota:

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di San Zeno Naviglio in occasione dell'accesso agli atti amministrativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 4.4 Rispondenza catastale

Gli immobili staggiti ed oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di San Zeno Naviglio (codice I412), e più precisamente:

CATASTO FABBRICATI:

- **LOTTO 1,A:** Sez. N.C.T. Fg. 3, mapp. 437, sub. 1, cat. A/2, classe 4, vani 3,5, sup. cat. (tot.) m<sup>2</sup> 71, € 253,06
- **LOTTO 1,B:** Sez. N.C.T. Fg. 3, mapp. 437, sub. 42, cat. C/6, classe 3, consit. m<sup>2</sup> 24, sup. cat. m<sup>2</sup> 29, € 42,14

<b>Elenco documentazione visionata</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Da siti weg_Sister
<b>Elenco documentazione visionata</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Visure storiche catasto Fabbricati
	<input checked="" type="checkbox"/> Schede Catastale, elaborato planimetrico e di subalternazione
	<input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili
	<input checked="" type="checkbox"/> Estratto di mappa
<b>Data di verifica</b>	10/10/2022 (visura storica, estratto mappa e scheda catastale);



#### 4.5 Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione recuperata telematicamente dall'Agenzia Entrate e del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

la NON REGOLARITÀ catastale dei cespiti in oggetto per le seguenti motivazioni:

SCHEDA MAPPALE 437, SUBALTERNO 42 - AUTORIMESSA

- lieve discrepanza nella rappresentazione della dimensione della finestra.

Al fine di regolarizzare la difformità sopraelencata, e meglio schematizzate nell'allegato X, sebbene di lieve entità e sostanzialmente irrilevante, si rende necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale (autorimessa), per un importo delle prestazioni tecniche stimato in € 500,00, comprensivo di bolli e tributi catastali.

Segue rappresentazione grafica di quanto indicato (vedi Allegato X)

Nota:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 4.6 Verifica della titolarità

Espletati gli opportuni accertamenti si riporta che la titolarità dei beni oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuta agli esecutati in seguito alla sottoscrizione di atto notarile di COMPRAVENDITA rogato dal notaio dott. Rotondo Alberto stipulato in data 23/02/2006 rep. n.281667, racc. n.12220 e trascritto a Brescia il 27/02/2006 ai n.10351 di reg. gen. e n.5897 di reg. part.

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di piena proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera (1/2 Sebino Enrico - 1/2 Colucci Rosanna) |
|  | <input type="checkbox"/> Parte   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto                | <input checked="" type="checkbox"/> NO   |
|  | <input type="checkbox"/> SI se si indicare il nominativo _____                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà           | <input checked="" type="checkbox"/> NO   |
|  | <input type="checkbox"/> SI se si indicare il nominativo _____                       |

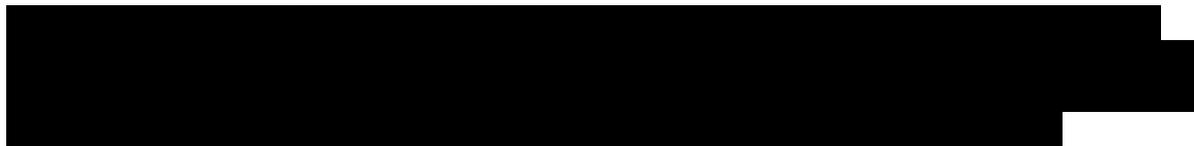
Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali (anagrafe) si evince che:

- DA CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA:  
nell'anagrafe nazionale della popolazione residente, all'indirizzo di viale Europa n.57 - Interno 01, in Comune di San Zeno Naviglio (BS), risulta iscritta la seguente famiglia:

[REDACTED]



- DA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO:



Sul predetto certificato, successivamente allegato integralmente, si leggono le seguenti ANNOTAZIONI:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Con provvedimento del tribunale ordinario di Brescia N.R.G. 6503/2015 in data 03/11/2015 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio soprascritto - San Zeno Naviglio 20/09/2016;
- Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Alessia Tuttobene e Ilaria Pazienza conclusa in data 17/11/2019, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile al n.17, parte 2, serie C, è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio.

#### 4.7 Formalità, vincoli, oneri

**FORMALITA'**: nessuna.

Dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chiari è emerso che a nome degli esecutati ( [REDACTED] ), nonché relativamente alle unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione (foglio 3, mappale 437, Subalterni 1 e 42) non si sono riscontrate formalità, ovvero non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrati (vedi all. XIII).

**VINCOLI**: dalle informazioni assunte mediante consultazione della strumentazione urbanistica vigente non si riscontra la presenza di alcun vincolo di qualsiasi natura.

**ONERI\_CONDOMINIO**: inoltrata opportuna e puntuale interrogazione al geom. Valvason Lorenzo (amministratore del denominato "Europa"), è emerso che a carico dell'esecutato e relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione risultano spese insolute sia per l'anno in corso, che per l'anno solare precedente.

Come richiesto l'amministratore forniva, mezzo mail, le seguenti informazioni:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie dell'intero condominio ammonta a circa € 14.488,07, mentre quelle a capo dei cespiti in argomento è di circa € 450,00 (vedi risposta questo A);
- l'ammontare dell'insoluto per le spese condominiali nell'esercizio precedente (anno 2021) è pari ad € 633,24; mentre per l'anno in corso (anno 2022) è pari ad € 664,48 (vedi risposta questo B);
- l'ammontare delle spese fisse e di gestione ordinaria, al netto dei valori di indicizzazione, ammonta ad € 14.530,00 per l'intero condominio; di cui € 476,00 circa competono alle unità immobiliari di cui alla presente 48 (vedi risposta questo C);
- con delibera del 30/05/2022 è stata disposta la raccolta di preventivi da sottoporre alla successiva assemblea utile ed è pertanto già stata espressa la volontà di spesa per un intervallo compreso tra i 1.600,00 € ed i 3.000,00 € presunti, riguardante la tinteggiatura (trascorsi 10 anni) dei muretti d'ingresso e ritocchi mediante pittore decorista lungo il vano scala nei tratti ammalorati (vedi risposta questo D ed E);
- Non sono in corso cause attive o passive (vedi risposta questo D ed E).



Al fine della completezza delle informazioni sopra esposte si allegano in seguito le risposte ricevute dell'amministratore condominiale ai relativi quesiti, nonché copia del regolamento del condominio (vedi all. XII), precisando altresì che i cespiti in argomento detengono il 41,790 dei millesimi generali, il 42,140 dei millesimi riferiti alle scale, il 29,350 dei millesimi ascensore e 38,980 dei millesimi del tunnel.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

- ANNOTAZIONE del 19/12/2005 - Registro Particolare 11753 Registro Generale 73445  
Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 4476 del 22/11/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15536 del 2004
- TRASCRIZIONE del 27/02/2006 - Registro Particolare 5897 Registro Generale 10351  
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 281667/12220 del 23/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 27/02/2006 - Registro Particolare 2091 Registro Generale 10352  
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 281668/12221 del 23/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 35470  
Pubblico ufficiale UNEP - UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6689/2022 del 22/07/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

#### **5 Stato di occupazione dei beni**

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione risultano (alla data del sopralluogo e come riferito dall'esecutato) abitati dal [REDACTED], come desumibile dal certificato di stato di famiglia allegato (vedi all. XI).

#### **6 Assunzioni e Condizioni Limitative**

Nessuna

#### **7 Analisi estimativa**

##### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione



un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

### **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.”*

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto del presente rapporto di valutazione si ritiene pertanto opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un’analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile in oggetto e posti nella medesima posizione (o similare) dei cespiti.



Si è proceduto pertanto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, nonché analizzando annunci immobiliari del medesimo Comune e contesto.

Dalle indagini effettuate si è accertato che il valore degli immobili definiti "recenti" (ovvero con una vetustà da 10 a 20 anni) posti all'interno del contesto in argomento (o limitrofi) oscilla mediamente tra un Vmin di circa 1.350 €/mq ed un Vmax di circa €/mq. 1.550,00. Una volta accertati i suddetti valori si sono messi in correlazione con il bene oggetto di valutazione i parametri più significativi quali la superficie, l'anno di costruzione/ristrutturazione, le finiture, la tipologia e lo stato di conservazione, l'eventuale presenza di isolamenti e/o fonti rinnovabili, nonché ogni altro elemento significativo.

## 8 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 (A, B)

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione residenziale (bilocale) sita al piano terra e relativa autorimessa interrata posta al piano interrato	
Ubicazione	Comune di San Zeno Naviglio (BS) viale Europa n.57	
Identificativi catastali	Sez. N.C.T., Foglio n.3, <b>mapp. 437, sub. 1</b> , cat. A/2, classe 4, vani 3,5, sup. cat. (tot.) m <sup>2</sup> 71, € 253,06 <b>mapp. 437, sub. 42</b> , cat. C/6, classe 3, consit. m <sup>2</sup> 24, sup. cat. m <sup>2</sup> 29, € 42,14	
Quota di proprietà	[REDACTED]	
Esecutati	[REDACTED]	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 diconsì euro	€. 135.000,00 <i>centotrentacinquemilaeuro/00</i>	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 diconsì euro	€. <b><u>115.000,00</u></b> <i>centoquindicimilaeuro/00</i>	



## 9 Dichiarazione di rispondenza

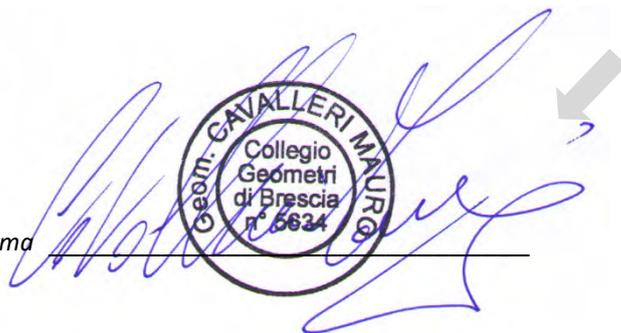
Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri,  
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

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 conformità agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 16/01/2023



## 10 Bibliografia

1. *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
2. *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
3. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
4. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
5. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

## 11 Allegati

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
- III. Rilievo fotografico
- IV. Atto di provenienza
- V. Documentazione urbanistica e titoli abilitativi
- VI. Estratto mappa catastale
- VII. Documentazione catastale
- VIII. Visure catastali (storiche)
- IX. Ispezioni telematiche
- X. Elaborati grafici con dimostrazione calcolo delle superfici e raffronto (tra schede catastali e stato dei luoghi - tra autorizzato e stato dei luoghi)
- XI. Certificato di stato famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio
- XII. Condominio: verifica eventuali insoluti, dati da amministratore e regolamento
- XIII. Interrogazione Agenzia delle Entrate

