

# 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. 20/2017**

Giudice dell'esecuzione: Dr. Raffaele Del Porto

Creditore procedente:

Arici Fiori Snc. Di Arici Paolo &C.  
Via Labirinto n. 243  
25125 - Brescia (Bs)  
C.F./P.IVA 03414020176

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Valerio Noventa  
Via Benacense n. 2/a  
25123 – Brescia (Bs)  
PEC: valerio.noventa@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. Omissis Omissis  
via Omissis  
Omissis – Omissis (Omissis)  
C.F. Omissis

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio  
via Sardegna 12/c  
25124 – Brescia (Bs)  
Mail: architettocolosio@archigap.it  
PEC: architettocolosio@pec.it

Timbro e Firma



**Date:**

Nomina dell'esperto	16-06-2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05-07-2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	29-09-2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10-11-2017

**Identificazione lotti:**

LOTTO nr. 1 (lotto unico)

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Calvagese della Riviera (Bs), via Garibaldi n. 74

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT foglio n.11, particella 376, sub. 3

Sez. Urb. NCT foglio n.11, particella 376, sub. 12

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

**€ 171.866**

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

**€ 155.000**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

**BUONA****Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

NO

Conformità catastale

NO

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI



**Fasi, accertamenti e date delle indagini**

Nomina dell'esperto	16-06-2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05-07-2017
Reperimento dati catastali	14-07-2017
Visura ipotecaria conservatoria	14-07-2017
Reperimento sviluppo nota atto di compravendita	14-07-2017
Invio A/R convocazione sopralluogo	14-07-2017
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Calvagese	14-07-2017
Accesso agli atti Comune di Calvagese	30-08-2017
Sopralluogo immobile	04-09-2017
Conclusione indagine peritale	28-09-2017
Deposito della perizia	29-09-2017



## Indice

Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	3
1. Inquadramento dell'immobile.....	5
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3. Audit documentale e Due Diligence.....	16
3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
3.2. Rispondenza catastale.....	20
3.3. Verifica della titolarità.....	21
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	23
6. Analisi estimativa.....	24
7. Riepilogo dei valori di stima.....	26
8. Dichiarazione di rispondenza.....	27
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	28
10. Bibliografia.....	29



## 1. Inquadramento dell'immobile

### Localizzazione:

Provincia: Brescia  
Comune: Calvagese della Riviera  
Indirizzo: Via Garibaldi n. 74

### Zona:

L'unità immobiliare si trova nella frazione di Carzago Riviera nel comune di Calvagese della Riviera. Trattasi di zona a destinazione prevalentemente residenziale posta al confine con il centro storico, posta lungo la principale via di attraversamento della frazione, caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici a cortina ed isolati uni/bifamiliari. Le principali arterie di collegamento non sono di immediato accesso, i servizi di vicinato principali sono posti nel vicino centro di Calvagese della Riviera.

### Localizzazione:



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

**Tipologia immobiliare:**

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “fabbricato usato indipendente”.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “fabbricato a schiera”.

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “appartamento”.

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Struttura in legno con manto di copertura in coppi
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiovetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	2 fuori terra

**Dimensione:**

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

Piccola     Media     Grande

**Caratteri domanda e offerta**

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:    Privato/Privato

Motivo d'acquisto:                    Prima abitazione



**Forma di mercato**

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

**Filtering**

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente     Up         Down

**Fase del mercato immobiliare**

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.



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

### DATO IMMOBILIARE

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

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto da 4 unità immobiliari, confina ad ovest con la cortina fronte strada del tessuto storico con accesso da via Garibaldi; il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra con accesso principale al piano terra da un vialetto pedonale ad uso esclusivo. L'appartamento internamente si sviluppa al piano terra con un piano interrato accessibile da scala interna. L'appartamento è dotato di box e cantina al piano interrato collegati direttamente all'abitazione principale.

#### *Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

Comune censuario: Calvagese della Riviera (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	11	376	3	A/2	6	6 vani	95 mq	Euro 480,30
2	NCT	11	376	12	C/6	2	26 mq	29 mq	Euro 33,57

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

#### *Intestazione catastale dell'unità immobiliare*

- Omissis Omissis, nato a Omissis il Omissis, C.F. Omissis – Proprietà per 1/1

#### *Confini*

Nord: confina con via Garibaldi;

Est: confina con altro lotto;

Sud: confina con altro lotto;

Ovest: confina con altro lotto;

#### *Consistenza*

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 04/09/2017 (v. Allegato 11) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (Allegato 09) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati





alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

### ***Criterio di misurazione***

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

### ***Calcolo delle superfici di proprietà***

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 04/09/2017.

#### **PIANO INTERRATO:**

- |               |         |
|---------------|---------|
| • Box auto    | 24,5 mq |
| • W.C. 2      | 4,0 mq  |
| • Taverna     | 24,6 mq |
| • Ripostiglio | 7,3 mq  |

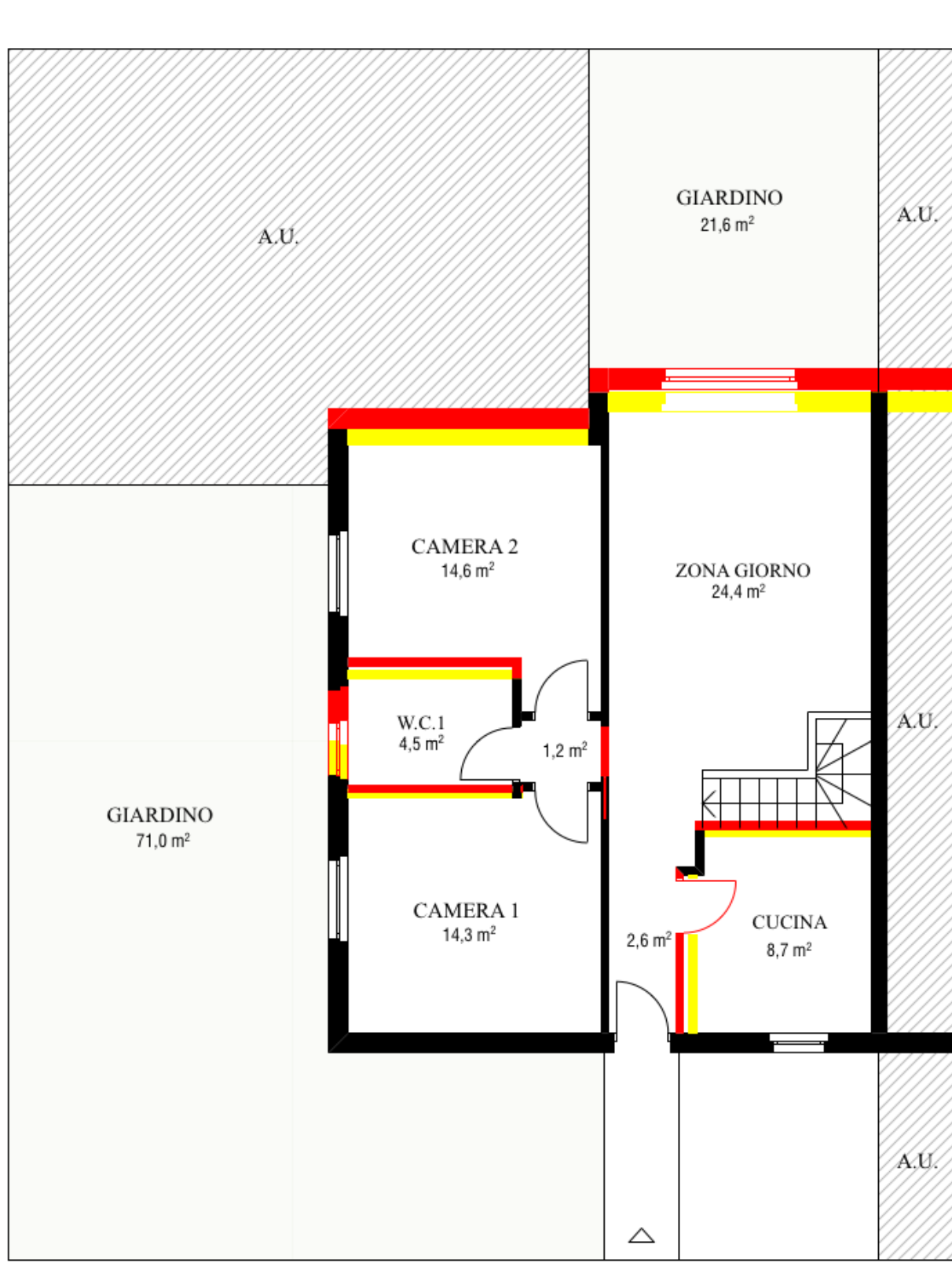
#### **PIANO TERRA:**

- |               |         |
|---------------|---------|
| • Zona giorno | 24,4 mq |
| • Cucina      | 8,7 mq  |
| • W.C. 1      | 4,5 mq  |
| • Disimpegno  | 1,2 mq  |
| • Ingresso    | 2,6 mq  |
| • Camera 1    | 14,3 mq |

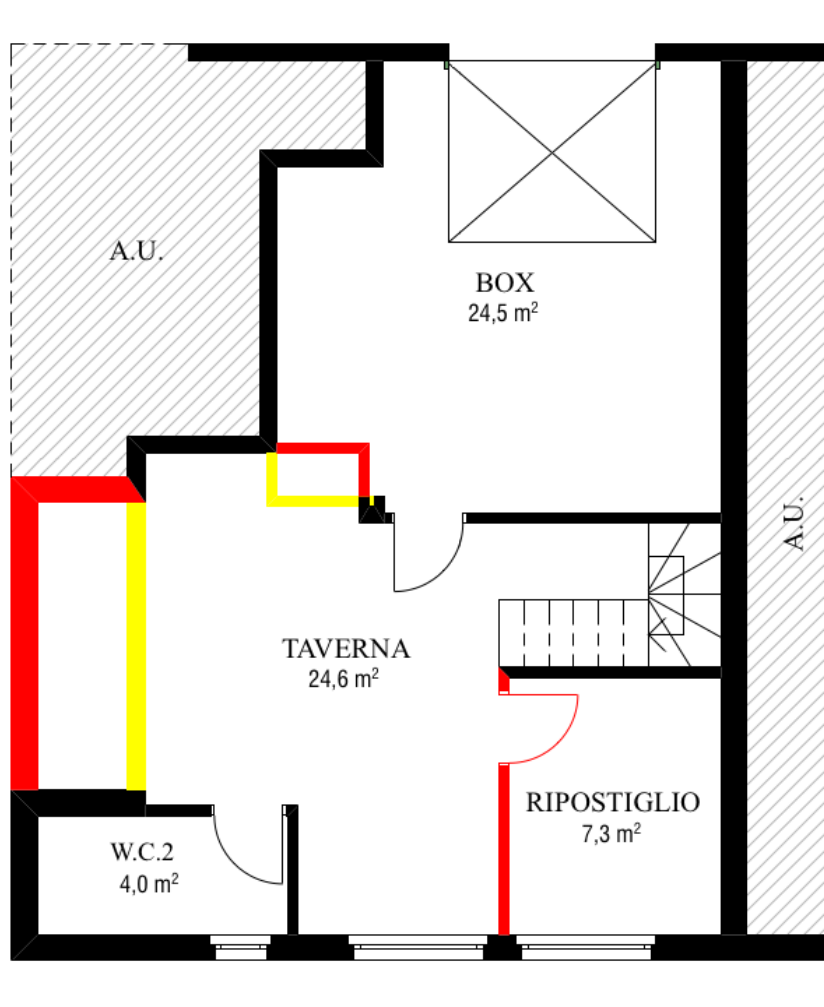


- Camera 2 14,6 mq

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	85,00	1,00	85,00
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	45,50	0,60	27,30
	<b>Totale parziale</b>		<b>112,30</b>

<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	0,00	0,30	0,00
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e Patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	92,60	0,15	13,89
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
	<b>Totale parziale</b>		<b>13,89</b>

<b>Pertinenze esclusive di servizio</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	26,30	0,60	15,78
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
	<b>Totale parziale</b>		<b>15,78</b>
	<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>		<b>142</b>

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nelle immediate vicinanze del centro storico della frazione di Carzago Riviera del comune di Calvagese della Riviera e fa parte di una lottizzazione composta da due corpi di fabbrica indipendenti di recente realizzazione. L'ultimazione dei lavori di costruzione risale al 1998.

L'accesso carraio e pedonale avvengono da via Garibaldi, l'accesso carraio posto lungo il confine ovest del lotto porta ad un piano interrato mediante una rampa ed un corsello di distribuzione comune che permette gli adeguati spazi di manovra per l'accesso ai box di pertinenza dei vari appartamenti. L'ingresso pedonale è separato e ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. L'appartamento è distribuito su due livelli, al piano terra troviamo gli spazi abitativi: un bagno, due camere, cucina e zona giorno. Una scala ad "L" con pié d'oca porta al primo piano interrato dove trovano posto un secondo bagno, una taverna, un ripostiglio ed il box auto.

L'unità immobiliare si presenta esternamente in un buon stato generale. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tintecciato. I solai sono in laterocemento, i tamponamenti interni sono finiti con intonaco al civile. Internamente troviamo un impianto elettrico ed un impianto idrotermosanitario di tipo "tradizionale" in buono stato conservativo. Il riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa. I serramenti sono in legno con vetrocamera con oscuramento ad ante



in legno cieche, le porte interne sono in tamburato con finitura in laminato effetto legno. La struttura portante è in cemento armato. Le finiture sono curate e di buon livello generale.

Il bagno a piano terra è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- vasca;

Il bagno a piano interrato è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- doccia;

Lo stato d'usura dei sanitari è basso con vetustà di circa 18 anni.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

*Impianto di riscaldamento:*

Presente, del tipo a radiatori alimentato con caldaia a gas.

Vetustà impianto circa 18 anni. E' depositato in comune il certificato di conformità dell'impianto.

*Impianto idraulico:*

Presente con vetustà di circa 18 anni.

*Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:*

Presente, con vetustà di circa 18 anni. E' depositato in comune il certificato di conformità dell'impianto.

*Impianto di condizionamento:*

Assente.

***Manutenzione del fabbricato:***

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:  Minima  Media  Massima



Nel complesso lo stabile dal punto di vista strutturale ed edilizio in genere non presenta particolari emergenze e si presenta ben mantenuto.

**Manutenzione dell'unità immobiliare:**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:  Minima  Media  Massima

**Inquinamento:**

Atmosferico:  Presente  Assente

Acustico:  Presente  Assente

Elettromagnetico:  Presente  Assente

Ambientale:  Presente  Assente

**Esposizione prevalente dell'immobile:**

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente ad Est-Sud. L'unità risulta, considerata la distribuzione interna, dotata di una buona esposizione.

Classi:  Minima  Media  Massima

**Luminosità dell'immobile:**

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi:  Minima  Media  Massima

**Panoramicità dell'immobile:**

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi:  Minima  Media  Massima

**Funzionalità dell'immobile:**

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi:  Minima  Media  Massima

**Finiture dell'immobile:**

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo



alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi:  Minima  Media  Massima

***Classe Energetica:***

Non risulta accatastato nei registri del CENED (al momento della stesura della relazione peritale) l'attestato di certificazione energetica, si rende pertanto necessaria la redazione del certificato (A.P.E.) che verrà prodotto come da termini di legge, prima o al limite in occasione dell'atto di compravendita.



### 3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

#### 3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

*Anno di costruzione/ristrutturazione totale:*

L'unità immobiliare periziata è stata ultimata nel 1998.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Calvagese della Riviera (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione edilizia n. 8/94 del 5 marzo 1994 e successive varianti;  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Calvagese della Riviera è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 23/07/2013.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.11, particella 376, sub. 3 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Zona R1" (v. Allegato 6):

"Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata" (art. 24 N.T.A. del P.d.R.)"

Convenzione urbanistica:  Presente  Assente

Cessione di diritti edificatori:  Presente  Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:  Presente  Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali:  Presente  Assente

Vincoli paesaggistici:  Presente  Assente





Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. T01c PdR - Piano delle Regole
- Piano delle Regole Tavola n. A01 PdR - Norme Tecniche di Attuazione

#### ART. 24 (R1)

#### **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIA EDILIZIA AD UNITA' ABITATIVA SINGOLA E/O BINATA**

##### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.  
Le unità abitative possono essere binate sia con accostamenti orizzontali che con sovrapposizioni verticali.
2. Le tipologie edilizie di cui sopra dovranno essere composte massimo da 2 unità abitative. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme aventi superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 250 mq è consentito il frazionamento della superficie lorda di pavimento per realizzare un massimo di tre unità abitative. L'intervento è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
3. Le tavole operative di piano evidenziano gli edifici in contrasto con la tipologia edilizia dell'ambito d'appartenenza (vedasi successiva tabella "Indici"); a prescindere dalla restituzione grafica delle tavole del PdR, per la verifica della tipologia edilizia si fa fede al numero degli alloggi definiti dall'accatastamento antecedente l'adozione delle presenti norme.
4. È consentito il frazionamento della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari per costituire cellule abitative autonome funzionali ad ospitare personale di servizio al nucleo familiare o soggetti del nucleo che necessitano di una residenza autonoma.
5. Le cellule abitative non potranno avere una superficie lorda di pavimento superiore al 30% della slp dell'unità abitativa principale e dovranno essere assoggettate a vincolo di pertinenzialità dell'unità abitativa principale registrato e trascritto.

#### 24.1 Indici

		Tipologie: a b c				
Volume	Indice fondiario (IF)	mq/mq	0,80	\	0,80	
	Indice territoriale (IT)	mq/mq	\	\	\	
	Volume predefinito	mq	\	P (1)	\	
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\	
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	P (1)	\	
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondriaria	mq/mq	\	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	P (1)	\	
Incrementi	(lotti satuti)	volume	%	5	\	\
		slp	%	5	\	\
		SC	%	5	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	
Altezza	Minima	m	\	\	\	
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00	P	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00	P	7,00

**Note:**

Tipologie degli ambiti:

- a) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitativa singola e/o binata tipologicamente conformi alle previsioni di piano/aree libere da edificazione ai sensi del successivo art. 26;
- b) edifici inseriti in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale tipologicamente in contrasto con le previsioni di piano;
- c) edifici inseriti in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale tipologicamente in contrasto con le previsioni di piano in caso di adeguamento tipologico ricostruzione o ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, comma 8, lettera a) delle presenti norme.

P Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.  
(1) Senza aumento delle unità abitative.

1. E' vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
2. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.



Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali risultano varie difformità riportate nelle pianta rilevata durante il sopralluogo (v. Allegato 09).

In particolare:

- spostamento finestra bagno piano terra;
- diverso posizionamento delle tramezzature interne, non varia il layout, ma cambiano le dimensioni dei singoli ambienti;
- da verificare in modo più approfondito il disallineamento della parete sud in quanto risulta più spostata di circa 35 cm aumentando la volumetria generale dell'appartamento di un totale di circa 6 mc;
- aumento della superficie non residenziale del piano interrato dovuta allo spostamento della parete esterna adiacente al W.C.

Tale operazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), effettuando delle indagini approfondite sui disallineamenti che potrebbero portare ad un aumento di volume e di superficie rispetto a quanto autorizzato.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Calvagese della Riviera 3.500€
- Competenze tecniche per un totale di 2.000€



*Dichiarazione di rispondenza urbanistica:*

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

*Note:*

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l’accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; 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



### 3.2. *Rispondenza catastale*

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	11	376	3	A/2	6	6 vani	95 mq	Euro 480,30
2	NCT	11	376	12	C/6	2	26 mq	29 mq	Euro 33,57

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 14/07/2017.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

*Dichiarazione di rispondenza catastale:*

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, 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 non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto non risultano aggiornate le planimetrie catastali ed il corretto numero civico.

*Note:*

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; 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.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 500 €



### 3.3. *Verifica della titolarità*

*Titolo di provenienza:*

- |                        |   |
|------------------------|---|
| – Tipo di atto         | Atto di compravendita                               |
| – Notaio               | Dott. Gian Antonio Tita                             |
| – Data atto            | 28/03/2008  |
| – Repertorio n.        | 65416/4272  |
| – Estremi trascrizioni | Trascritto a Brescia il 04/04/2008 al n. 15504/9548 |

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in piena proprietà di:

- Omissis Omissis, nato a Omissis il Omissis, C.F. Omissis – Proprietà per 1/1

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

Alla data del 04/09/2017 l'immobile risulta essere occupato dalla madre dell'esecutato senza alcun titolo formalmente registrato.



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

*Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile periziato soggetto a tale tipo di amministrazione.

*Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

Dalle indagini effettuate si sono rilevate delle irregolarità realizzative in relazione alle autorizzazioni edilizie emesse. Dagli archivi comunali, per quanto messi a disposizione, non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.

Si riportano di seguito gli oneri a carico dell'acquirente di cui verrà tenuto conto nella stima analitica dell'immobile:

- Sanatoria opere non conformi a quanto autorizzato (Euro 5.500)  
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria delle difformità riscontrate o in alternativa al ripristino dell'opera allo stato originario della concessione approvata con i costi e le modalità riportate vedi punto 3.1;
  
- Aggiornamento catastale (Euro 500)  
vedi punto 3.2;

*Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.



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

In data 14/07/2017 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Brescia il giorno 4 aprile 2008 ai numeri 15505/3509 per 310.000 € a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a. contro il Sig. Omissis Omissis;
- 2) Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria di Brescia il giorno 23 settembre 2008 ai numeri 43723/9801 per 48.720,14 € a favore della società Equitalia Esatri S.p.a. avente eletto domicilio ipotecario in Brescia via Cefalonia n. 49 contro il signor Omissis Omissis;
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria di Brescia il giorno 23 settembre 2011 ai numeri 39440/8495 per 50.000 € a favore della Banca Valsabbina S.c.p.a. avente eletto domicilio in Vestone (Bs) contro il signor Omissis Omissis;
- 4) Pignoramento trascritto alla Conservatorio di Brescia in data 11 gennaio 2017 ai numeri 954/590 a favore della società Arici Fiori S.n.c. di Arici Paolo &C. con sede in Brescia e contro il signor Omissis Omissis.

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).



## 6. 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.”*





**Assunzioni limitative:**

- Nessuna

**Condizioni limitative:**

- Nessuna

**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.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- Metodo dei costi (Coast Approach)



## 7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	11	376	3	A/2	6	6 vani	95 mq	Euro 480,30
2	NCT	11	376	12	C/6	2	26 mq	29 mq	Euro 33,57

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

**€ 171.866** dicono Euro centosettantunomilaottocentosessantasei (vedi analisi estimativa Allegato n. 1 )

***Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:***

**€ 155.000** dicono Euro centocinquantacinquemila (vedi analisi estimativa Allegato n. 2 )



## 8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Massimo Colosio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia.

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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 29/9/2017



## 9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di compravendita;
Allegato n°9	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°10	Verifica delle superfici;
Allegato n°11	Verbali di sopralluogo;



## 10. Bibliografia

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

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

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

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

*Simonotti. M : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.*

*Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffrè Editore.*

