

# 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. 534/2022

Giudice Dott. Gianluigi Canali

### Anagrafica

Creditore procedente:

**B.C.C. DEL GARDA Società cooperativa**

Via Trieste n°62, Montichiari (BS)

C.F. 00285660171 P.I. 15240741007

Rappresentato dall' Avvocato

**Avv. Paolo Loda**

con sede in Brescia

Via Ferramola n°4

Tel. 030.43000, fax 03047897

PEC: paolo.loda@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

**OMISSIS**

(C.F. OMISSIS)

Residente in Via Lazzaretto 6

25018 Montichiari (BS)

Custode nominato:

**Not. Stefano Carpentieri**

mail: scarpentieri@notariato.it.

Esperto incaricato:

**Arch. Eliana Terzoni**

C.F. TRZLNE77L70B157S - P.IVA 02484770983

Sede Legale: Via Roma n°18, 25015 Desenzano del Garda (BS)

PEC: studioterzoni@pec.it e-mail: eliana@terzoni.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti PPC di Brescia nr. 2237

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.1060



Timbro e firma

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

**Date**

**Nomina dell'esperto: 12/01/2023**

**Nomina del Custode giudiziario: 12/01/2023**

**Giuramento del CTU: 30/01/20231**

**Primo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 01/03/2023**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 02/05/2023**

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 09/06/2023**

Il sottoscritto Arch. Eliana Terzoni, con studio in Desenzano del Garda (BS), Via Roma 18, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n°2237, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

**A**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**B**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

***Identificazione pregressa dei beni***

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010. n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### **C**

#### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies.c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### **D**

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 4) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
  - Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 5) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 6) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

### **E**

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c.. la conformità o meno della

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data. indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva la suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L 24 novembre 2003,n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
- 5) Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 6) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

## F

### Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. . dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



- terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

## G

### *Valore del bene e costi*

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
  - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
  - stato di conservazione dell'immobile;
  - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015
- L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

## DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## Indice

A. Fasi – accertamenti e date delle indagini .....	7
B. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica.....	8
C. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni .....	10
D. Analisi dettagliata	
1. Inquadramento dell’immobile .....	122
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	144
2.1 Descrizione sintetica dell'immobile staggito .....	144
2.2 Controllo presso l'amministratore condominiale .....	145
2.3 Identificazione catastale .....	146
2.4 Consistenza, calcolo superfici di proprietà .....	146
2.5 Caratteristiche qualitative.....	147
3. Audit documentale e Due Diligence .....	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica: Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	20
3.2 Rispondenza catastale .....	22
3.3 Verifica della titolarità .....	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente .....	23
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente .....	24
6. Analisi estimativa.....	25
7. Riepilogo dei valori di stima .....	26
E. Dichiarazione di rispondenza .....	28
F. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	29

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it*  
*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



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

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 19/01/2023: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 30/01/2023: Giuramento di rito telematico - verbale di conferimento di incarico di stima
- 30/01/2023: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 02/02/2023: ricevimento dal Notaio Generali copia atto compravendita (richiesto il 02/02/2023)
- 02/02/2023: acquisizione della documentazione catastale (richiesta il 02/02/2023)
- 07/02/2023: ricezione dall'Ag. Entrate di lettera con dichiarazione assenza contratti (richiesta il 03/02/2023)
- 02/02/2023: acquisizione stato civile esecutato (richiesto il 03/02/2023)
- 10/02/2023: accesso atti presso Ufficio Tecnico ed estrazione pratiche edilizie (richiesto il 02/02/2023)
- 01/03/2023: sopralluogo presso i beni con la presenza del delegato del Custode giudiziario
- 02/03/2023: Eseguite ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate
- 07/03/2023: appuntamento on line con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comune per analisi sanabilità difformità e successivi chiarimenti via mail (07/03/2023)
- 21/03/2023, 14/04/2023 e 18/04/2023: acquisizione documentazione all'Amministratore Condominiale
- 12-13/04/2023 Estrazione comparabili, indagini su portali immobiliari e banche dati immobiliari
- 14/04/2023: richiesto integrazione Ufficio Tecnico di pratiche non fornite durante l'accesso agli atti
- 19/04/2023: ricezione da parte dell'Ufficio Tecnico di pratica edilizia non esibita durante il primo accesso agli atti
- 02/05/2023: Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## B. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica

### LOTTO NR. 1 di 1

#### *Descrizione sintetica:*

La proprietà consta in:

- Appartamento secondo piano (ultimo - sottotetto), servito da ascensore, con autorimessa e cantina (lavanderia) a piano interrato, all'interno del condominio "Le Faste", (complesso condominiale composto da due palazzine)

La superficie commerciale complessiva è di circa 62 mq.

Nello specifico l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura con balcone, disimpegno, camera e bagno e l'autorimessa è posta al secondo piano interrato con annesso un vano cantina cieco ad uso lavanderia.

- Le finiture, sia delle parti comuni che private, risalgono alla costruzione dell'immobile (2005-2006) e risultano ben mantenute, salvo il meccanismo elettrificato della basculante dell'autorimessa che è non funzionante;
- Il riscaldamento è autonomo a pavimento con termoarredo nel bagno, è presente anche un impianto di raffrescamento con due split (soggiorno e camera).

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

Montichiari è un comune di circa 26.000 abitanti, dotato di tutti i servizi anche scolastici di scuole primarie e secondarie, situato a circa 27 km a sud-est da Brescia, 12 Km da Ghedi, 8 Km da Castiglione delle Stiviere e 15 Km dal Lago di Garda.

Si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, non distante dai principali servizi: a meno di 700 mt da Municipio e Posta, nel raggio di 1 km da diversi supermercati di grande distribuzione, a circa 1,5 km dall'Ospedale Civile di Montichiari.

Sia il bilocale che il condominio si presentano in buono stato e con finiture apprezzabili. Il condominio è dotato di ascensore dal piano sottotetto (dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia) fino al secondo piano interrato (dove sono collocate le autorimesse).

L'appartamento ha pavimenti in piastrelle (zona giorno e bagno) e legno (zona notte), infissi in legno doppio vetro, riscaldamento a pavimento e aria condizionata. Nella cantina sono presenti attacco e scarico lavatrice, e adduzione acqua calda e fredda per doccia (non è stato riscontrato però lo scarico della doccia). L'autorimessa presenta la basculante elettrificata non funzionante.

#### **Sono presenti abusi da verificare anche sul condominio: gli abusi riscontrati possono fortemente limitare la vendibilità dell'immobile. (vedi capitolo rispondenza urbanistica)**

Gli immobili risultano difformi ai titoli autorizzativi e catastali e le difformità interessano anche la verifica dell'intero condominio, pertanto si configura la necessità di una sanatoria condominiale dell'immobile oltre che del singolo appartamento e aggiornamento catastale, con probabile nuova richiesta di agibilità.

L'immobile è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte (art.1117 c.c.).

#### **Risultano spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente.**

Per le sue caratteristiche e dimensioni, si inserisce sia in un mercato di prima casa (adeguato per un ridotto nucleo familiare o per una persona singola) che in un mercato di locazione.

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983





Ubicazione: **Montichiari (BS), Via Lazzaretto n° 6**

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 77:**

**ABITAZIONE:**

- **Map. 58, Sub.10**  
**Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, sup.catastale tot.: 53 m<sup>2</sup>, tot.escluse aree scoperte 51 m<sup>2</sup>,  
**Rendita 200,13 €**  
**Piano Secondo**  
**Abitazioni di tipo civile****

**AUTORIMESSA e CANTINA:**

- **Map. 58, Sub.40**  
**Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Rendita 57,64 €**  
**Piano Secondo Interrato**  
**Autorimesse/Cantine**  
**(Vedi Allegati)**

Quota di proprietà:

- **1/1 OMISSIS (C.F.: OMISSIS), nato a Nehoiu (Romania) il OMISSIS e residente a Montichiari in Via Lazzaretto n°6**

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato OMISSIS (C.F.: OMISSIS), come da atto di Compravendita del 30/10/2019 n. rep. OMISSIS racc. n. OMISSIS Notaio Selina Generali, registrato a registrato a Brescia il 12/11/2019 n. OMISSIS serie 1T, trascritto a Brescia il 12/11/2019 ai nn.ri OMISSIS / OMISSIS.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore dell'immobile: **74.000,00 €**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 20-21  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 23  
 Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 15 e 24  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 23  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 25

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## C. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Montichiari, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 77, Map. 58, Sub. 10 e 40, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare. Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 02/03/2023.

1. **TRASCRIZIONE** del 22/04/2004- Registro Particolare 11894 Registro Generale 20000 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 68380/17239 del 16/04/2004  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
  
2. **ISCRIZIONE** del 04/06/2004- Registro Particolare 6545 Registro Generale 28421 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 69399 del 28/05/2004  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.836 del 20/01/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n.2076 del 20/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n.3271 del 27/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 4627 del 28/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 6041 del 07/06/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)
  6. Annotazione n.6042 del 07/06/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)
  7. Annotazione n.6043 del 07/06/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  8. Annotazione n. 7127 del 19/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 8098 del 04/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  10. Annotazione n.8976 del 20/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  11. Annotazione n. 8983 del 20/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  12. Annotazione n. 10585 del 14/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  13. Annotazione n. 10730 del 18/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
  14. Annotazione n. 30 del 09/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  15. Annotazione n.2081 del 19/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  16. Annotazione n. 3341 del 21/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  17. Annotazione n.6664 del 04/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  18. Annotazione n. 1180 del 05/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  19. Comunicazione n. 6598 del 03/09/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2008.  
Cancellazione parziale eseguita in data 24/09/2008 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  20. Comunicazione n. 185 del 23/12/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2022.  
Cancellazione totale eseguita in data 04/01/2023 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  
3. **ANNOTAZIONE** del 07/06/2006- Registro Particolare 6043 Registro Generale 30033 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 78868 del 03/05/2006  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6545 del 2004

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



4. TRASCRIZIONE del 03/08/2006- Registro Particolare 26353 Registro Generale 44174  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTI STA Repertorio 80026/21729 del 31/07/2006  
**ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA**
5. ISCRIZIONE del 03/08/2006 - Registro Particolare 10199 Registro Generale 44175 Pubblico ufficiale  
CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80027/21730 del 31/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3915 del 18/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/07/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs  
385/1993)
6. ANNOTAZIONE del 20/09/2006- Registro Particolare 8983 Registro Generale 49502  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80025 del 31/07/2006  
**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6545 del 2004
7. TRASCRIZIONE del 13/07/2012-Registro Particolare 17370 Registro Generale 25036  
Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 129867/22306 del 29/06/2012  
**ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA**
8. TRASCRIZIONE del 17/04/2015 -Registro Particolare 8461 Registro Generale 12679  
Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Repertorio 16401/9606 del 25/03/2015  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
9. TRASCRIZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 12680  
Pubblico ufficiale MISITI FERNANDO Repertorio 16401/9606 del 25/03/2015  
**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO**
10. TRASCRIZIONE del 20/12/2016- Registro Particolare 31055 Registro Generale 50494  
Pubblico ufficiale BRESCIA Repertorio 1091/9990 del 29/05/2014  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
11. TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS  
Pubblico ufficiale GENERALI SEUNA Repertorio OMISSIS del 30/10/2019  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
12. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico  
ufficiale GENERALI SELINA Repertorio OMISSIS del 30/10/2019  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
13. TRASCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 34812 Registro Generale 51725  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9612 del 31/10/2022  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## D. LOTTO 1 di 1: analisi dettagliata

### 1. Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

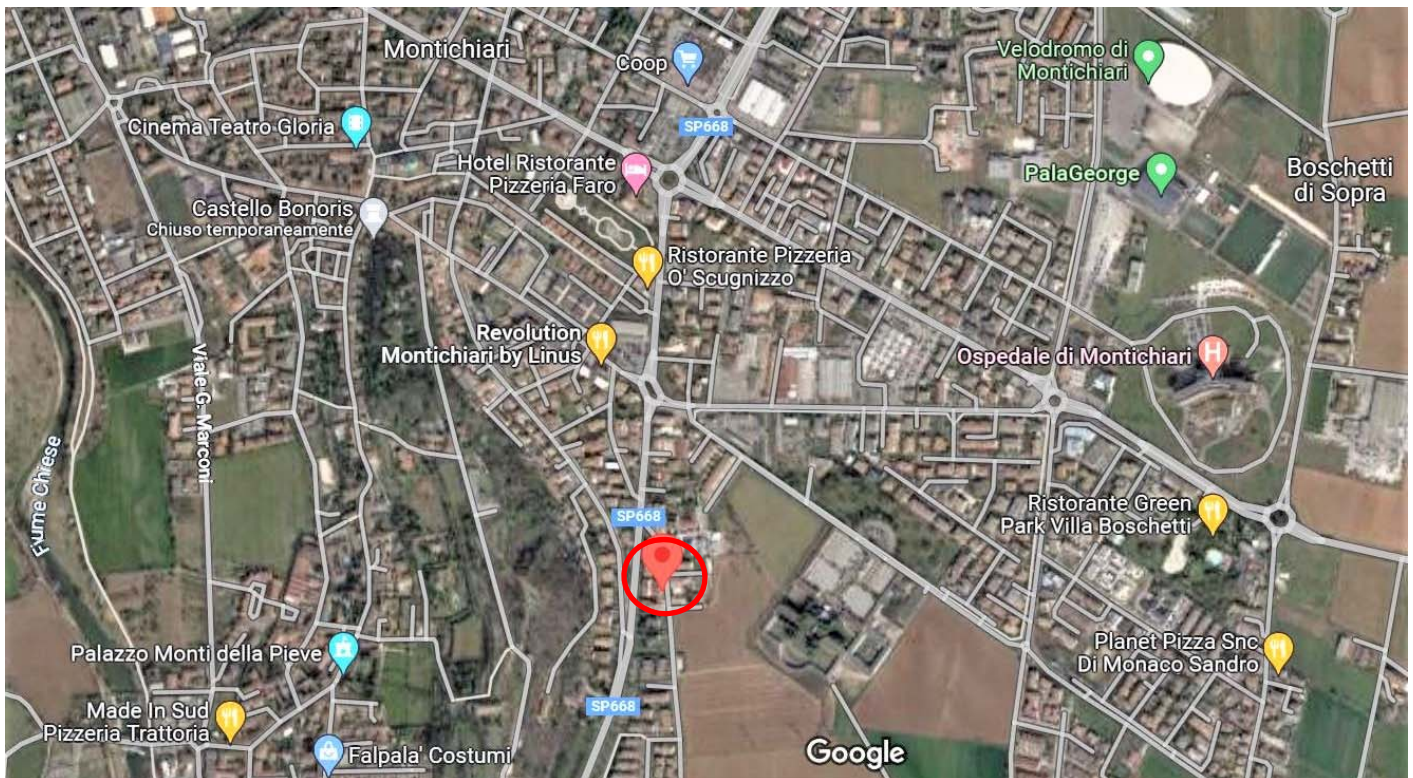
- Provincia Brescia
- Comune Montichiari
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via Lazzaretto
- Civico 6

##### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

##### Mappa geografica

Fonte: Google maps



*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 81 NTA) (Tav. V-PR 01 Sintesi azioni di piano)**

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno  
■ **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>  
 ristrutturato<sup>8</sup>  
 seminuovo<sup>9</sup>  
■ **usato<sup>10</sup>**  
 rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente  
■ **in condominio**

<sup>7</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>8</sup> Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>9</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>10</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>11</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Condominio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Appartamento bilocale a secondo e ultimo piano (sottotetto) con autorimessa e cantina a uso lavanderia a piano interrato.

(Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| ■ Struttura in elevazione :  | interrato: muratura in c.a.<br>fuori terra: laterizio porizzato (dati del collaudo statico) |
| ■ Solai :                    | laterocemento   |
| ■ Copertura:                 | a padiglione con travi a V e falde in laterocemento (dati del collaudo statico)             |
| ■ Murature perimetrali :     | muratura in laterizio porizzato (dati del collaudo statico)                                 |
| ■ Coibentazioni/Isolamenti : | cappotto (dato desunto da Legge 10/91 )   |
| ■ Divisori tra unità :       | muratura intonacata   |
| ■ Infissi esterni :          | legno doppio vetro  |
| ■ Infissi interni :          | legno (appartamento), metallo (autorimessa e cantina)                                       |
| ■ Pavimenti e rivestimenti : | piastrelle in soggiorno e bagno, parquet in camera e disimpegno                             |

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- Impianto riscaldamento : autonomo a pavimento
- Impianto sanitario : n.1 bagni , n.1 lavanderia (piano interrato)
- Impianto gas : sì
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : sì, unità esterna dual posizionata sul balcone con split interni in soggiorno e camera
  
- Altri impianti : no
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : ultimo piano (secondo - sottotetto) di un edificio di tre piani fuori terra
- Altro
- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

#### ■ Caratteri domanda e offerta

Venditore: Asta giudiziaria

Acquirente: Privato

#### ■ Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta

#### ■ Filtering

Nulla

#### ■ Fase del mercato immobiliare

Attivo

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

### 2.1 DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

La proprietà consta in:

- Appartamento bilocale a secondo piano (sottotetto) con autorimessa e cantina a uso lavanderia a piano interrato, non direttamente collegati all'appartamento, ma serviti da ascensore.  
Superficie commerciale complessiva circa 62 mq
  - Appartamento nello specifico è composto: ingresso con soggiorno e angolo cottura di superficie netta circa 19,80 mq, disimpegno di circa 1,76 mq netti, camera di circa di circa 17,24 mq netti, bagno di circa 4,72 mq netti e balcone di circa 7,20 mq, altezza interna variabile (sottotetto)
  - Autorimessa di circa 20,07 mq netti e altezza netta interna di circa 2,17 m
  - Cantina a uso lavanderia (cieca) collegata all'autorimessa di circa 11,28 mq netti e altezza netta interna di circa 2,17 m
- Parti comuni: l'appartamento in oggetto è accessoriatato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio del Condominio Le Faste, come da tabelle millesimali e regolamento condominiale allegato
- **Sono presenti abusi da verificare anche sul condominio (vedi capitolo rispondenza urbanistica)**

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 2.2 CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Le Faste"; l'amministrazione del condominio è stata affidata all'Amministratore Geom. Mazzoni Gianantonio con sede a Montichiari.

### **Risultano spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente.**

La scrivente ha appurato e riporta quanto riferito dall'amministratore di condominio (comunicazioni ricevute via mail il 21/03/2023, 14/04/2023 e 18/04/2023):

- a) Nelle spese condominiali sono comprese le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei vani scala A e B e dei due piani interrati ove sono ubicate autorimesse e cantine e di tutte le parti comuni.
- b) L'impianto di riscaldamento è autonomo;
- c) Il tetto di copertura della palazzina è considerato condominiale;
- d) Gli interventi di manutenzione effettuati negli anni 2021-2022 riguardano le parti comuni (tinteggiatura delle facciate esterne, sistemazione delle botole in cartongesso nel corsello, fornitura e posa di nuovi punti luce esterni e verniciatura di ringhiere perimetrali e cancelli di accesso pedonali e carrai). Sono stati eseguiti per interventi relativi a Bonus Facciate e Bonus Minori per interventi su parti comuni;
- e) Non ci sono spese straordinarie da eseguire (le ultime spese straordinarie sono relative all'anno 2022);
- f) I millesimi di proprietà generale attribuiti all'unità in esame sono 35,055/1000 per l'appartamento e 9,784 per il garage+cantina. Per le ripartizioni dei millesimi di proprietà delle pertinenze usufruite dall'appartamento e dall'autorimessa con cantina, (vedi tabella allegata fornita dall'amministratore);
- g) Per l'immobile in esecuzione le spese condominiali medie annue sono di circa 690,00 €;
- h) Non ci sono vincoli o oneri condominiali salvo quelli indicati nel Regolamento Condominiale allegato;
- i) Non ci sono cause o pendenze che investono il condominio;
- j) La destinazione degli appartamenti è definita dal regolamento condominiale con limitazioni sull'utilizzo degli immobili (cap. Destinazione regolamento condominiale) anche per l'ammontare delle ripartizioni delle spese ed eventuali maggiorazioni (vedi Art. 22)
- k) Il rinnovo del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) è stato effettuato a novembre 2022.
- l) **Il bilancio di spesa preventivo per il 2023 degli immobili in esecuzione è pari a circa € 690,00, la cui prima rata scaduta non è ancora stata saldata;**
- m) Risultano insoluti gli anni 2020,2021 e 2022 in parte recuperati da un decreto ingiuntivo avviato dal Condominio.

#### **Pertanto rimangono ancora a debito:**

- 2.419,24 € (Bilancio consuntivo anno 2021) (ricomprendono anche le spese strord. per bonus facciate)
- 1.008,83 € (Bilancio consuntivo anno 2022) (ricomprendono anche le spese strord.per bonus 50% e 60%)

Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.

**NOTA:** Tutti le informazioni sopra riportate sono state fornite dall'amministratore Geom, Mazzoni con corrispondenza scritta.

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



### 2.3 Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario Montichiari
- Tipologia Catasto
  - Terreni
  - Fabbricati - Sez. Urbana NCT
- Identificativo
  - Foglio 77
  - Mappale 58
  - Sub. 40 (abitazione), Sub. 10 (autorimessa+cantina)
- Confini
  - Appartamento secondo piano
    - Nord esterno
    - Est map. 58 sub. 9 (A.U.I.)
    - Sud map. 58 sub. 11 (A.U.I.)
    - Ovest esterno
  - Autorimessa + Cantina secondo piano interrato
    - Nord parte sub. 52 (vano scala comune), parte sub. 39 (A.U.I.)
    - Est sub. 54 (corsello comune)
    - Sud sub. 41 (A.U.I.)
    - Ovest parte sub. 52 (disimpegno comune del vano scala)

### 2.4 Consistenza

- Rilievo
  - Diretto in loco
  - Data del sopralluogo 1/03//2023
  - Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
    - Planimetria catastale
    - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
    - Elaborato grafico (generico)
    - SEL - Superficie Esterna Lorda
    - SIL - Superficie Interna Lorda
    - SIN - Superficie Interna Netta
- Interno
  - Solo esterno

#### Criterio di misurazione

#### Calcolo superfici di proprietà:

			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<b><u>Superficie principale - destinazione:</u></b>				
Alloggio - Residenziale (sottotetto)	circa m <sup>2</sup>	51,10	100%	51,10
<b><u>Superfici di ornamento</u></b>				
Balconi (n.1 balconi)	circa m <sup>2</sup>	7,20	30%	2,16
<b><u>Superfici secondarie non direttamente collegate:</u></b>				
Autorimessa	circa m <sup>2</sup>	21,70	25%	5,43
Cantina/lavanderia	circa m <sup>2</sup>	12,80	25%	3,20
<b>Superficie commerciale</b>	<b>circa m<sup>2</sup></b>			<b>61,89</b>

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983





## 2.5 Caratteristiche qualitative:

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano<sup>43</sup>: appartamento a secondo piano (ultimo/sottotetto) e autorimessa e cantina/lavanderia a secondo piano interrato
  - N. servizi<sup>45</sup> n.1 bagni
    - Vetustà del bagno (anni) circa 18 anni (dato dedotto dal progetto)
      - dotato di:
        - W.C.
        - Bidet
        - Lavabo
        - Doccia
- n.1 lavanderia nella cantina a piano "secondo interrato", dotato di attacco e scarico lavatrice, e adduzione acqua calda e fredda per doccia (non è stato riscontrato lo scarico a terra)

### Impianti in dotazione:

- Riscaldamento
  - Presente
  - Assente
  - Se presente indicare la tipologia:
    - Centralizzato
    - Autonomo
  - Alimentazione:
    - metano
    - gas propano liquido
    - olio combustibile
    - elettrico
    - pompa di calore
    - biocombustibili
    - teleriscaldamento
  - Elementi radianti
    - radiatori
    - pavimento con termoarredo nel bagno
    - aria
    - altro
- Condizionamento
  - Presente : Vetustà (anni) circa 18 anni
  - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Elettrico
  - Presente : Vetustà (anni) circa 18 anni
- Idraulico
  - Presente : Vetustà (anni) circa 18 anni
  - Assente
- Fognatura
  - Presente : Vetustà (anni) circa 18 anni
  - Assente
- Antifurto
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- |                                     |  |                                     |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | Impianto Geotermico                                      | <input type="checkbox"/>            | Presente : Vetustà (anni) _____   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente   |
| <input type="checkbox"/>            | Domotica   | <input type="checkbox"/>            | Presente : Vetustà (anni) _____   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione fabbricato<sup>46</sup></b>              | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup></b>       | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe energetica</b>                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe desunta dall'APE: E <b>Nota:</b> la<br>Certificazione energetica aveva validità fino al<br>22/05/2022, pertanto ad oggi risulta scaduta. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento (dato non rilevabile)</b>                | <input type="checkbox"/>            | Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Presente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Presente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Presente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Presente  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup></b> | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità dell'immobile<sup>58</sup></b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup></b>           | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup></b>           | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'immobile<sup>70</sup></b>               | <input type="checkbox"/>            | Minimo  |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio, buone  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro:</b>  |                                     |   |

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



### 3. Audit documentale e due diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito tra il 2003 e il 2005, agibilità 2006
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati:

###### ■ Elenco:

Pratiche edilizie per la realizzazione di nuove palazzine residenziali, l'immobile oggetto di perizia si inserisce nella Palazzina 2:

1. DIA 14/03, presentata il 7/01/2003 prot. n° 277 (demolizione di palazzina residenziale esistente e sua ricostruzione con ampliamento nuova palazzina residenziale)
2. DIA 316/04, presentata il 2/07/2004 prot. n° 18471 (variante alla DIA 14/03 prot. 277/2003 e recupero sottotetto)
3. DIA 543/05, presentata il 6/10/2005 prot. n° 28183 (variante alla DIA 316/04, varianti interne ed esterne)
4. Legge 10/91 sui contenimenti energetici;
5. Richiesta AGIBILITA' n° 3840 del 3/02/2006:
  - Documentazione catastale;
  - Collaudo statico del 1/08/2005;
  - Conformità impianto ascensore palazzine del 9/05/2006;
  - Conformità impianto idro-termo-sanitario sub. 10 (appartamento) e sub. 40 (autorimessa/cantina) del 31/01/2006
  - Conformità impianto elettrico sub. 10 (appartamento) e sub. 40 (autorimessa/cantina) del 31/01/2006
  - Dichiarazioni di conformità Direttore Lavori;
  - Dichiarazione fine lavori;
  - Richiesta di rilascio del certificato di prevenzione incendi Vigili del Fuoco e parere di conformità per l'attività rilasciato dai VVF con prescrizioni per il rilascio del certificato di prevenzione incendi;
  - Ammissione allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue domestiche.
6. Comunicazione di attestazione agibilità, prot. n.117/2006 del 3/10/2006, in riferimento alla richiesta di Agibilità prot. 3840/2006 e riferita alle p. edilizie 14/03, 316/04, 543/05: attestazione di agibilità degli immobili dal 01/10/2006.
7. CILA presentata al Comune di Montichiari il 24 novembre 2021 prot. 47196, riguardante le parti comuni dell'intero edificio (facciate esterne, muretti e cancelli carrai e pedonali).

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari

■ Data verifica urbanistica 10/02/2023

□ Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

##### Situazione urbanistica

■ **Strumento urbanistico: applicazione delle MISURE DI SALVAGUARDIA per variante generale del PGT in atto.**

##### Piano di Governo del Territorio Vigente:

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



- **PGT Vigente** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 28/06/2013, vigente dal 31/12/2013 pubblicato sul BURL n.52 del 27/12/2013
- **Variante puntuale al PGT** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.42 del 29/10/2018, vigente dal 30/01/2019, pubblicato sul BURL n.5 del 30/01/2019
- **Variante puntuale al PGT** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 29/04/2021, vigente dal 13/09/2021, pubblicato sul BURL n.33 del 18/08/2021
- **Variante generale PGT in corso**

L'immobile è inserito, nei Documenti di Piano e Piano delle Regole:

- **Ambiti e zone: ZONA B1 – INTENSIVA (Tav. C.2.4. Piano delle Regole, art. 69.1 NTA)**
- **Classi di sensibilità paesistica: Classe Bassa valore 2 (Tav. A1.3P1 Documenti di piano)**
- **Sistema dei vincoli: Vincolo fascia di rispetto stradale tipo F (Tav. A.4 Doc. di piano, art. 61.1 NTA)**
- **Vincoli paesaggistici, storici, archeologici: assenti (Tav. A.4 Doc. di piano)**

**Limitazioni urbanistiche :**

- Vincoli urbanistici  No
  - Si se Si quali : fascia di rispetto stradale tipo F
- Vincoli ambientali - paesaggistici  No
  - Si se Si quali

Il lotto non è soggetto a vincoli ambientali e paesaggistici.

La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

- Vincoli geologici  No
  - Si se Si quali

■ **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Montichiari in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



**Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia depositata DIA 543/05 del 6/10/2005 prot. n° 28183, alla Legge 10/91 sui contenimenti energetici e ai documenti allegati alla richiesta AGIBILITA' n° 3840 del 3/02/2006:**

- Altezza interna netta del sottotetto (tetto a padiglione a vista) superiore di circa 30 cm rispetto a quanto autorizzato nel progetto di variante e recupero del sottotetto, dovrà essere verificata la validità del recupero del sottotetto;
- Lucernario nella camera da letto, autorizzato nelle pratiche edilizie, ma non realizzato o tamponato, con conseguente mancato rispetto dei RAI (rapporti areoilluminanti) della stanza.
- Struttura del solaio di copertura progettata in legno nella Legge 10/91 allegata alle pratiche edilizie, risulta invece essere stata realizzata in laterocemento conformemente al collaudo statico. Dovranno essere riverificate le prescrizioni relative al rispetto sul contenimento dei consumi energetici.
- Spessore dell'isolamento a cappotto della parete esterna perimetrale, Muratura in isoblock "Codice 1" riportato nella Legge 10/91, indicato come polistirolo da cappotto di spessore 40 cm, non risulta coerente con la larghezza rilevata della muratura;
- Altezza interna netta dell'autorimessa e lavanderia difforme rispetto a quanto autorizzato.

Le difformità elencate interessano anche parti condominiali e potrebbero condizionare l'altezza dell'intero immobile, la legittimità del recupero del sottotetto e le verifiche del contenimento dei consumi energetici.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

■ **Non è possibile attestare se le opere sopra citate siano sanabili o meno, poiché innanzitutto le verifiche dovrebbero coinvolgere l'intero edificio accedendo anche a parti private non oggetto di esecuzione immobiliare, inoltre, essendo in atto una variante di PGT, il Comune di Montichiari si trova in condizione di "salvaguardia", ciò significa che, ad oggi, la conformità edilizia e urbanistica dovrebbe essere verificata contemporaneamente con tre strumenti urbanistici e quindi più limitativa.**

**Risulta pertanto chiaro che la sanabilità o meno dell'immobile dipenderà dalle verifiche preliminari sull'intero condominio, da quale strumento di pianificazione generale urbanistica (PGT) sarà in vigore quando verrà depositata la pratica di sanatoria oltre che da altri accertamenti inerenti alla sicurezza statica dell'edificio, condizioni di isolamento termico etc..... (come anche riposto dal tecnico comunale via mail il 7/03/2023).**

**Si evidenzia che l'ultima pratica depositata (CILA prot. 47196 del 24/11/2021) ha usufruito del Bonus Facciate e Bonus Minori per interventi su parti comuni, pertanto dovrà essere verificata l'eventuale decadenza delle agevolazioni fiscali.**

Pertanto, al momento non essendo in alcun modo possibile quantificarne la fattibilità e costi a carico dell'acquirente o del condominio, nonché eventuali opere di adeguamento edilizio, viene operato un deprezzamento percentuale sull'immobile:

**DEPREZZAMENTO 20% PERCENTUALE**

#### **Annotazioni:**

*La duo diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, 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.*

*La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.*

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa
- Estratto planimetrico
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni

Data verifica catastale: 02/03/2023 acquisizione documentazione catastale

Raffronto con sopralluogo presso i beni: 1/03/2023

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: -

**Annotazioni:**

*La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; 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.*

### 3.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

**Inquadramento della titolarità**

L'immobile è intestato al Sig:

- 1/1 **OMISSIS (C.F.: OMISSIS)**, nato a Nehoiu (Romania) il OMISSIS e residente a Montichiari in Via Lazzaretto n°6

*Diritto di proprietà:*

Per la totalità del 100% è di proprietà del debitore esecutato OMISSIS (C.F.: OMISSIS), come da atto di Compravendita del 30/10/2019 n. rep. OMISSIS Notaio Selina Generali, registrato a registrato a Brescia il 12/11/2019 n. OMISSIS serie 1T, trascritto a Brescia il 12/11/2019 ai nn.ri OMISSIS / V.

Il Sig. OMISSIS alla data del 2/03/2023 risulta in stato civile libero (come da documento rilasciato dal Comune di Montichiari).

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



### Condizioni limitanti

- Servitù
  - Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù
    - da titolo: servitù riportate nell'atto di Compravendita del 30/10/2019 n. rep. 1546, racc. n.1191 Notaio Selina Generali, trascritto a Brescia il 12/11/2019 ai nn.ri 49586 / 31031.
    - apparenti:
  - Si e se Si quali:
    - Servitù di fatto, con relativo accesso ai fini manutentivi, costituite dalle diverse porzioni del fabbricato condominiale così come edificato e quelle derivanti dall'installazione degli impianti e/o reti tecnologiche ed energetiche;
    - patti, obblighi e servitù contenuti e/o richiamati nell'atto del 2/07/1966 n.10.539/5.207 di repertorio del Notaio Luigi Lechi, trascritto a Brescia il 9/08/1966 ai n.ri 13762/9905: servitù di transito pedonale e carraio lato est map. 1262 (ora map.58);
    - la servitù passiva di edificare in deroga alle distanze legali costituita con atto del 22 febbraio 1970 n.16.448/8.243 di rep. del Notaio Luigi Lechi, trascritta a Brescia il 10/03/1970 ai n.ri 3799/2920.
- Oneri
  - No
  - Si e se Si quali: - *Spese condominiali insolute* vedi pagina 24  
- *Difformità edilizie* vedi pagina 20-21
- Gravami
  - No
  - Si e se Si quali: (*vedi pagina pag. 24*)

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

- Libero
- Occupato
  - Alla data del sopralluogo risultava occupato, senza titolo, da una parente dell'esecutato con figlia minorenni. (vedo Verbale di primo accesso del Custode Giudiziario Notaio Dott. Stefano Carpentieri del 28/03/2023)
  - Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate riguardante contratti di locazione/comodato d'uso e altro, non risultano registrati contratti in essere relativi all'immobile.

Data verifica presso i luoghi: 01/03/2023 congiuntamente con il delegato del Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: risposta Ag. Entrate del 07/02/2023 (allegata)

### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



■ Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti: rispetto stradale (Vedi cap 3.1)

■ **Abusi edilizi** (vedi cap. 3 “Audit documentale e duo diligence”)

Non essendo possibile stimare con certezza gli oneri e costi che graveranno sull'acquirente per la regolarizzazione edilizia e catastale, nel capitolo di stima il bene viene deprezzato del 20% del suo valore per l'incertezza dei costi da sostenere. E' importante che l'acquirente prenda coscienza degli abusi riscontrati e delle problematiche sulla sanabilità dell'immobile.

■ **Oneri derivanti dal condominio:** spese condominiali insolute bilancio in corso e precedente – come da art. 18 Legge 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013, nello specifico:

**Spese condominiali arretrate riferite ai bilanci consuntivi 2021 e 2022:**

Bilancio consuntivo 2021:	€ 2.419,24
Bilancio consuntivo 2022:	€ 1.008,83
<b>Totale ultimi due anni</b>	<b>€ 3.428,07</b>

(Vedi cap. 2.2 Controllo presso l'amministrazione condominiale)

**Nota:** Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.

■ **Vincoli derivanti dal condominio:** relative tabelle millesimali e spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate in assemblea, vincoli condominiali di destinazione d'utilizzo degli alloggi riportati nel Regolamento condominiale allegato, servitù riportate sugli atti. (vedi condizioni limitanti cap. 3.3.)

■ Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difficoltà non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

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

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

1. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS  
Pubblico ufficiale GENERALI SELINA Repertorio OMISSIS / OMISSIS del 30/ 10/2019  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 34812 Registro Generale 51725  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9612 del 31/10/2022  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*





## 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”** 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

Non ci sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

### Condizioni limitative

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

Condizioni limitanti alla valutazione della sanabilità dell'immobile.

### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (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.

■ Si

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

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



### 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
  - MCA con nr. 3 comparabili
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:
  - ✓ Col confronto con comparabili compravenduti negli ultimi 6 mesi nella medesima zona omogenea e con caratteristiche similari
  - ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con medesime caratteristiche e ubicazione
  - ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita nella medesima zona
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

## 7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce; della vendita avvenuta nel mese di marzo di un appartamento ubicato nello stesso condominio, stesso piano, tipologia e metratura e altri comparabili nella zona.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene.

E' stato apportato un deprezzamento percentuale del 20% del valore dell'immobile, a causa delle difformità riscontrate (vedi capitolo "Rispondenza Urbanistica e Catastale") e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Sono state decurtate le spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi.

Si è proceduto al confronto con immobili venduti, in vendita, nelle medesime condizioni e con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia edilizia, dotazioni di zona.

*Eliana Terzoni Architetto*

25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



Pertanto la valutazione è pari a:

- Abitazioni civili in buono stato manutentivo,  
valore medio: € 1.560,00 (euro millecinquecentosessanta//00) al m2 di superficie commerciale

**Valutazione economica:**

sup. commerciale tot 62,00 m <sup>2</sup> x 1.560,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	96.720,00€
a cui vengono sottratti i costi (descritti nei capitoli precedenti) per:		
- Deprezzamento per sanatoria edilizia e assenza di garanzie sui vizi occulti: -20% del valore dell'immobile pari a .....	=	-19.344,00 €
- Spese condominiali insolute ultimi due anni (bilancio 2021 e 2022).....	=	-3.428,07€
<hr/>		
Valore finale:.....	=	73.947,93 €

Che per arrotondamento diventa **74.000,00 €** (settantaquattromila,00)

**Note:**

- 1) Abusi edilizi con incertezza sulla sanabilità
- 2) *Le spese condominiali a carico dell'aggiudicatario sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.*

**LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne gli immobili ubicati a Montichiari (BS), Via Lazzaretto n°6 identificati in mappa

**Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 77:**

**ABITAZIONE:**

- **Map. 58, Sub.10**  
Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, sup.catastale tot.: 53 m<sup>2</sup>, tot.escluse aree scoperte 51 m<sup>2</sup>, Rendita 200,13 €  
**Abitazioni di tipo civile - Piano Secondo**

**Unitamente all'AUTORIMESSA e CANTINA:**

- **Map. 58, Sub.40**  
Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 31 m2, Rendita 57,64 €  
**Autorimesse/Cantine - Piano Secondo Interrato**

Il più probabile **valore dell'immobile**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€ 74.000,00** diconsi **Euro settantaquattromila,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni a uso comune

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **280,00/320,00** euro circa/mese nello stato in cui si trova. Si annota comunque la necessaria regolarizzazione urbanistica con sanatoria prima di un'eventuale locazione. Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## E. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Eliana Terzoni

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.2237

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 02/05/2023

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



**F. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima**

01. Elaborati Fotografici
02. Visure ipotecarie sintetiche
03. Documentazione catastale generale:
  - Estratto mappa
  - Planimetrie
  - Elaborato planimetrico
  - Elenco subalterni complessivo
  - Visure storiche
04. Estratto Pratiche Edilizie
05. Elaborati di raffronto difformità edilizie
06. Estratti PGT Vigente
07. Atto di compravendita
08. Lettera dell'Agenzia delle Entrate: assenza contratti locazione
09. Documentazione condominio:
  - Lettere dell'Amministratore condominiale
  - Tabella Millesimi
  - Regolamento condominiale
10. Stato civile dell'esecutato

*Eliana Terzoni Architetto*

*25015 Desenzano del Garda, Via Roma 18, e-mail: eliana@terzoni.it*  
*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*

