

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. 1251/2017

Giudice dell'esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

CAF S.P.A. a socio unico
Piazza SS Apostoli n.73
00187 - Roma (Rm)
C.F.: 08010981002

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Antonio Donvito
Via Paolo Andreani n.4
20122 – Milano (Mi)
PEC: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. xxx xxx
Piazza Garibaldi n.5
25063 – Gardone Val Trompia (Bs)
C.F.: xxx xxx

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio
via Manzoni 47
25126 – Brescia (Bs)
Mail: a.maio@emmecipiu.it
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it

Timbro e Firma



Date:

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/05/19
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/06/19

Identificazione lotti:

LOTTO nr. 2/9 (DUE DI NOVE)

Descrizione sintetica:	terreni e immobili a destinazione rurale/abitativa
Ubicazione:	Polaveno (Bs), Via Rampinetto
Identificativi catastali:	Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 22, Prato Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 2, Bosco ceduo Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 24, Bosco ceduo Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 26, Bosco ceduo Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 27, Bosco ceduo Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 115, Prato Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 12-149, A/3 Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 148, A/4 Sez. terreni. NCT foglio n.12, particella 150, A/4
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	piena
Divisibilità dell'immobile:	SI

Più probabile valore in libero mercato Fg 12, Mapp 148:	68.691,93 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)Fg 12, Mapp 148:	60.400,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Più probabile valore in libero mercato Fg 12, Mapp 149 + 12:	78.231,14 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)Fg 12, Mapp 149:	68.800,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Più probabile valore in libero mercato Fg 12, Mapp 150:	84.441,65 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)Fg 12, Mapp 149:	74.300,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA



Più probabile valore in libero mercato – Terreni:	140.966,28 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)Fg 12, Mapp 149:	133.900,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
TOTALE - Più probabile valore in libero mercato edifici + terreni	372.331,00€
TOTALE - Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata edifici+terreni	337.400,00 €

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	VEDASI CASI SPECIFICI
Conformità catastale	VEDASI CASI SPECIFICI
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente

Immobile occupato	VEDASI CASI SPECIFICI
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI

Fasi, accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Reperimento dati catastali	11/11/18
Invio A/R convocazione sopralluogo	03/02/19
Invio A/R convocazione sopralluogo	12/02/19
Sopralluogo immobile	21/02/19
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Polaveno e CDU	14/02/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno	26/04/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno (contattato dal tecnico perché emersi nuovi document.)	04/04/19
Reperimento documentazione presso Agenzia Delle Entrate di Brescia per verifica locazione	19/03/19
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Visura Ipotecaria	19/03/19
Conclusione indagine peritale	12/05/19
Deposito della perizia	13/05/19



Indice

Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	3
1 Inquadramento dell'immobile.....	5
2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
2.1 DESCRIZIONE E CALCOLO DEI TERRENI:.....	8
2.1.1 Identificazione catastale dell'unità immobiliare:.....	9
2.1.2 Intestazione catastale dell'unità immobiliare.....	10
2.1.3 Confini.....	10
2.1.4 Consistenza.....	10
2.1.5 Criterio di misurazione.....	10
2.1.6 Calcolo delle superfici di proprietà.....	10
2.1.7 DESCRIZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI LOTTI:.....	11
2.1.7.1 FG 12, MAPP 22, PRATO, CL 4, 3181 mq.....	11
2.1.7.2 FG 12, MAPP 23, BOSCO CEDUO, CL 2, 1848 mq.....	11
2.1.7.3 FG 12, MAPP 23, BOSCO CEDUO, CL 2, 540 mq.....	12
2.1.7.4 FG 12, MAPP 26, BOSCO CEDUO, CL 1, 1887 mq.....	13
2.1.7.5 FG 12, MAPP 27, BOSCO CEDUO, CL 2, 548 mq.....	13
2.1.7.6 FG 12, MAPP 115, PRATO, CL 4, 1260 mq.....	14
2.2 DESCRIZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI DELLE ABITAZIONI:.....	15
2.2.1 FG 12, MAPP 148, A/4, CL 2, VANI 4,5, RENDITA € 137,12.....	15



2.2.1.1 Audit documentale e Due Diligence.....	20
2.2.1.2 Legittimità edilizia – urbanistica.....	20
2.2.1.3 Rispondenza catastale.....	23
2.2.1.4 Verifica della titolarità.....	24
2.2.1.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	24
2.2.2 FG 12, MAPP 149, A/3, CL 2, VANI 3,5, RENDITA € 77,73.....	25
2.2.2.1 Audit documentale e Due Diligence.....	31
2.2.2.2 Legittimità edilizia – urbanistica.....	31
2.2.2.3 Rispondenza catastale.....	34
2.2.2.4 Verifica della titolarità.....	35
2.2.2.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	36
2.2.3 FG 12, MAPP 150, A/4, CL 2, VANI 3, RENDITA € 91,41.....	36
2.2.3.1 Audit documentale e Due Diligence.....	40
2.2.3.2 Legittimità edilizia – urbanistica.....	41
2.2.3.3 Rispondenza catastale.....	44
2.2.3.4 Verifica della titolarità.....	45
2.2.3.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	45
2.2.3.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	45
3 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	45
4 Analisi estimativa.....	48
5 Riepilogo dei valori di stima.....	50
6 Dichiarazione di rispondenza.....	52
7 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	53
8 Bibliografia.....	54

1 Inquadramento dell’immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia



Comune: Polaveno (Bs)
Indirizzo: Località Rampinetto

Zona:

I terreni oggetto di stima, sono posti a circa 760 metri sul livello del mare, orientati sul crinale ovest del Monte della Pugna, in località Rampinetto a Polaveno (Bs). Trattasi di terreni con destinazione catastale a prato naturale e a bosco che coprono una superficie di circa 14.000 mq. La gran parte di questi terreni sono occupati da un "roccolo" per l'attività venatoria. Sui terreni oggetto di perizia insistono tre abitazioni. Il roccolo, per l'estensione e per il suo elevato valore ambientale, è elemento unificatore dei mappali oggetto della perizia di stima.

Localizzazione:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

FG 12, mappali 17 – 18 – 22 sono iscritti nel PGT parte in ZONa “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R. e parte in **sede stradale**, i mappali sono soggetti ai seguenti



vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

FG 12, mappali 23 – 26 – 115 sono iscritti nel PGT parte in ZONa “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R., i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

FG 12, mappali 27 – 89 sono iscritti nel PGT parte in ZONa “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

Tipologia immobiliare:

Trattasi di terreni a prato e a bosco e di tre unità ad uso agricolo/abitativo.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono classificabili come “terreni agricoli” e “appartamenti in casa singola”.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono classificabili come: “terreno agricolo a prato e terreno agricolo boschivo”, “casa singola tipo economica/popolare”. Si precisa che sui terreni oggetto di stima, la Regione Lombardia ha rilasciato con decreto n° 2252 del 02/03/2017 l’autorizzazione per la caccia da appostamento fisso n°8958 a favore del sig. Reboldi Ferruccio, che la potrà esercitare fino al 02/04/2022.

Caratteristiche generali dell’immobile:

I fabbricati oggetto di stima hanno perlopiù le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Pietrame/mattoni/calcestruzzo e legno
--------------------	---------------------------------------



Partizioni verticali esterne	Pietrame/mattoni/calcestruzzo e legno
Partizione verticali interne	mattoni/legno
Partizioni orizzontali	Latero/cemento
Copertura	Legno/ muricci e tavelloni
Coibentazioni/Isolamenti	no
Infissi esterni	legno/ferro
Impianto elettrico	tradizionale
Impianto termico	Camineti e stufe a legna
Allaccio fognatura	no
Finiture esterne	Intonaco7pietra o legno a vista
Numero di piani	2 fuori terra

N.b.: la descrizione delle caratteristiche specifiche di ciascuna unità immobiliari, sarà di seguito trattata.

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: Società/Società

Motivo d'acquisto: Investimento

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 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

La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato.

Il mercato è stabile ai valori di aprile 2017.



2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

2.1 DESCRIZIONE E CALCOLO DEI TERRENI:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - terreni

I terreni oggetto di stima, sono posti a circa 760 metri sul livello del mare, sul crinale ovest del Monte della Pugna, in località Rampinetto a Polaveno (Bs). Trattasi di terreni con destinazione catastale a prato naturale e a bosco, che coprono una superficie di circa 14.000 mq. La gran parte di questi terreni sono occupati da un "roccolo" per l'attività venatoria. Il roccolo, per l'estensione e per il suo elevato valore ambientale, è elemento unificatore dei mappali oggetto della perizia di stima. L'appostamento fisso da caccia è dotato di un casello sopraelevato completamente nascosto dalla vegetazione, posto centralmente ai terreni. Il roccolo ha forma oblunga e si estende su lato ovest del crinale della montagna, crinale che ha andamento nord-sud. Oltre ai prati interni racchiusi dai "secchi", tipici alberi sagomati e spogliati delle foglie, tutto attorno si sviluppa un "colonnato", distesa di abeti e faggi potati in modo caratteristico. Tra i prati e i colonnati vi sono dei tunnel realizzati con piante di carpino nero che permettono al cacciatore di muoversi attraverso la zona di caccia senza disturbare la selvaggina o gli uccelli da richiamo che sono disposti tra i secchi e i colonnati. Sul lato sud-ovest del roccolo c'è una fascia a bosco che si frappono ad un'altra postazione di caccia di altra proprietà, e verso lato ovest si apre un ampio prato che funziona da canale per indirizzare la selvaggina in volo. Tutto il complesso arboreo e prativo è concepito per ottimizzare la sosta degli uccelli migratori che dalle località del nord tornano verso sud. Per localizzazione, per estensione e per manutenzione del suo apparato arboreo, tale complesso è ambito tra i cacciatori della zona e della provincia in generale. I terreni lungo il lato nord-ovest e sud-ovest sono recintati attraverso staccionate in legno e ringhiere su muretto in calcestruzzo. Agli appezzamenti si arriva agevolmente percorrendo la strada vicinale del Rampinetto, strada che ha dimensioni e fondo tali da renderla percorribile per buona parte dell'anno. Per la manutenzione dei terreni si può accedere con trattorini, dal lato ovest a metà del mappale 22 o a sud del mappale 27, dove è collocato un altro accesso di tipo carraio definito da sbarra metallica. Attualmente i terreni e porzione degli stabili presenti sui lotti oggetto di perizia sono occupati in forza ad un contratto di comodato tra il sig. xxx xxx (Comodante) e il sig. Peli Osvaldo (comodatario) che usa gli stabili (parte delle unità oggetto di perizia) e il roccolo durante la stagione venatoria. Il contratto di comodato non è registrato (vedasi Allegato 13). Si precisa che sui terreni oggetto di perizia, la Regione Lombardia ha rilasciato con decreto n° 2252 del 02/03/2017 l'autorizzazione per la caccia da appostamento fisso n°8958 a favore del sig. Reboldi Ferruccio che la potrà esercitare fino al 02/04/2022 (vedasi Allegato 13).

2.1.1 Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Polaveno (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consist	Sup mq	Rendita dominicale	Rendita agraria	Rendita
1	NCT	12	22		prato	4		Ha are ca	Euro	Euro	



								31 81	7,39	7,39	
2	NCT	12	23		Bosco ceduo	2		Ha are ca 18 48	Euro 1,91	Euro 0,57	
3	NCT	12	24		Bosco ceduo	2		Ha are ca 05 40	Euro 0,56	Euro 0,17	
4	NCT	12	26		Bosco ceduo	1		Ha are ca 18 87	Euro 1,95	Euro 1,95	
5	NCT	12	27		Bosco ceduo	2		Ha are ca 54 80	Euro 5,06	Euro 1,70	
6	NCT	12	115		prato	4		Ha are ca 12 60	Euro 2,93	Euro 2,93	

2.1.2 Intestazione catastale dell'unità immobiliare

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

2.1.3 Confini

Nord: altra proprietà;

Est: altra proprietà;

Sud: altra proprietà;

Ovest: strada vicinale;

2.1.4 Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 22/03/19 (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 potuta visionare l'effettiva estensione e forma dei lotti.

2.1.5 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.

2.1.6 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 verifica delle dimensioni dei lotti è stata condotta, per quanto è stato possibile, in maniera empirica attraverso mezzi tradizionali come la bindella metrica e il distanziometro a laser. È stata inoltre condotta la verifica delle superfici attraverso gli strumenti di misurazione del Geoportale della Provincia di Brescia, per escludere precedenti errori grossolani. A fronte di quanto condotto, si confermano le dimensioni riportate nel catasto.

2.1.7 DESCRIZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI LOTTI:

2.1.7.1 FG 12, MAPP 22, PRATO, CL 4, 3181 mq



2.1.7.2 FG 12, MAPP 23, BOSCO CEDUO, CL 2, 1848 mq



2.1.7.3 FG 12, MAPP 23, BOSCO CEDUO, CL 2, 540 mq



2.1.7.4 FG 12, MAPP 26, BOSCO CEDUO, CL 1, 1887 mq



2.1.7.5 FG 12, MAPP 27, BOSCO CEDUO, CL 2, 548 mq



2.1.7.6 FG 12, MAPP 115, PRATO, CL 4, 1260 mq



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
PRATO FG 12, MAPPALE 22	3.181,00	1,00	3.181,00
BOSCO CEDUO FG 12, MAPPALE 23	1.848,00	1,00	1.848,00
BOSCO CEDUO) FG 12, MAPPALE 24	540,00	1,00	540,00
BOSCO CEDUO FG 12, MAPPALE 27	5.480,00	1,00	5.480,00
BOSCO CEDUO FG 12, MAPPALE 26	1.887,00	1,00	1.887,00
PRATO FG 12, MAPPALE 115	1.260,00	1,00	1.260,00
TOTALE BOSCO CEDUO			9.755,00
TOTALE PRATO			4.441,00
TOTALE SUPERFICIE			14.196,00



2.2 DESCRIZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI DELLE ABITAZIONI

2.2.1 FG 12, MAPP 148, A/4, CL 2, VANI 4,5, RENDITA € 137,12

PIANO SEMINTERRATO:

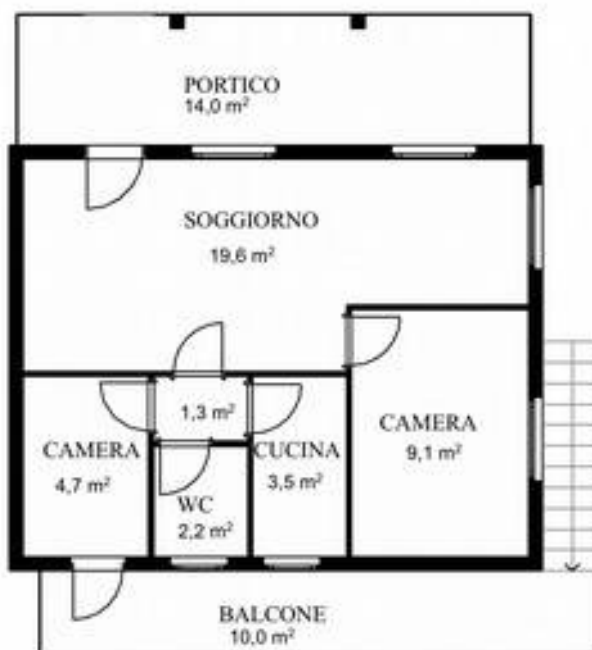
- Deposito 7,60 mq
- Cisterna 12,20 mq
- Portico 20,20 mq

PIANO PRIMO:

- Zona giorno/cucina 19,60 mq
- Camera 9,1 mq
- W.C. 2,2,e mq
- Cucina 3,5 mq
- Camera 4,70 mq
- Balcone 10,00 mq
- Portico 14,00 mq

Superfici utili (Su)

Piano Terra

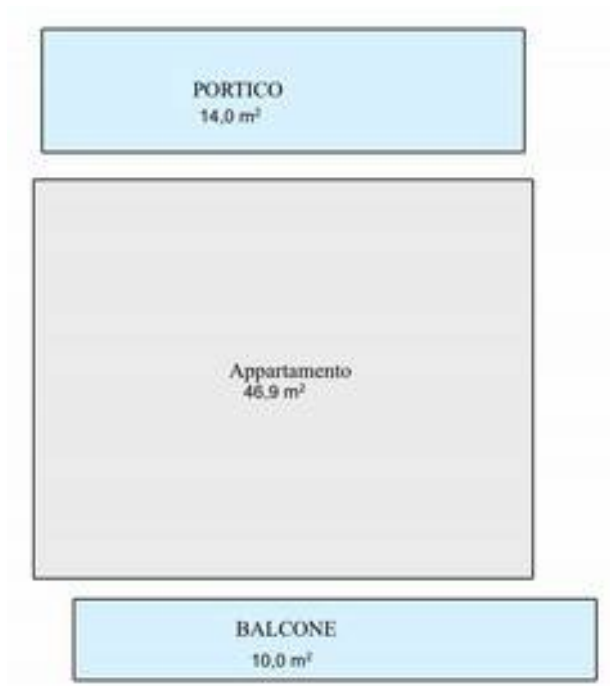


Piano Seminterrato



Superfici commerciali

Piano Terra



Piano Seminterrato





Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	46,90	1,00	46,90
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)	14,00	0,80	11,20
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			58,10

Pertinenze esclusive di ornamento			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	10,00	0,30	3,00
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	20,20	0,30	6,06
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			9,06

Pertinenze esclusive di servizio			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	7,60	0,20	1,52
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)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	12,20	0,15	1,83
Totale parziale			3,35
Superficie Commerciale TOTALE			71



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di una casa tipo chalet, disposta su due piani. La sua destinazione d'uso è prettamente residenziale. Collocata ad ovest dei terreni oggetto di valutazione, è prossima alla strada vicinale Rampinetto. L'abitazione è collocata su un terreno che, in questa porzione, presenta una forte pendenza. Tale pendenza ha fatto sì che il piano terra sia seminterrato e che ad esso si acceda dal lato ovest, mentre a quello superiore si accede dal lato est. I due piani non sono collegati direttamente tra loro, vi è solo una scala esterna posta sul lato sud dell'abitazione che permette di muoversi in maniera agevole da un livello all'altro del terreno. La quota dell'ingresso all'abitazione su lato est è complanare a quella del terreno esterno, che in questa porzione ha un andamento pianeggiante. La parte seminterrata è realizzata in muratura, e fa da basamento al piano superiore, che è realizzato in legno. Il tetto in legno, con travi a vista all'interno, ha forma a capanna. Nel piano seminterrato sono collocati gli ambienti con funzione tecnica. Da un ampio porticato, prospiciente il prato posto su lato ovest della casa, si può accedere alla cantina che ha una superficie di circa 7,60 mq. Di fianco alla cantina si sviluppa un'ampia cisterna per la raccolta dell'acqua piovana, in quanto l'abitazione non è servita dall'acquedotto comunale. L'ingresso all'abitazione è posto sotto un loggiato sul lato est della casa. Attraversato l'uscio d'ingresso si accede direttamente al soggiorno di circa 20 mq; la stanza si sviluppa lungo tutto il lato est della casa ed è dotata di caminetto. Dal soggiorno si può accedere direttamente alla camera da letto principale di 9,00 mq circa; questa stanza è dotata di finestra che affaccia su lato sud. Sempre sul soggiorno affaccia la porta dalla quale si può accedere ad un piccolo disimpegno di distribuzione. Dal disimpegno di distribuzione si accede al cucinotto di circa 3,5 mq, al bagno di circa 2,20 mq (dotato di wc, bidet e piccolo lavamani) e alla seconda camera da letto, di circa 4,7 mq. Il cucinotto e il bagno sono dotati di finestre che affacciano su lato ovest; la camera da letto è dotata di porta-finestra dalla quale si accede al balcone di circa 10 mq. Il balcone si sviluppa lungo tutto il lato ovest dello stabile ed è collegato al piano sottostante attraverso una scala posta sull'angolo sud-est della casa. L'abitazione, come accennato in precedenza, è dotata di acqua corrente ma da cisterna di raccolta dell'acqua piovana; l'impianto elettrico è presente, l'impianto di riscaldamento non c'è. I pavimenti, le pareti perimetrali esterne e quelle per il frazionamento interno sono realizzate in legno. L'abitazione può essere utilizzata come casa di vacanza ma solo per brevi periodi e nelle stagioni meno rigide, in quanto non è dotata dei confort necessari al vivere civile. Gli ambienti che costituiscono l'appartamento hanno superfici che spesso non rispettano i parametri minimi indicati dal Regolamento d'Igiene.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento: NO

Impianto idraulico: SI, approvvigionamento da serbatoio di raccolta acqua piovana

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico: Elettrico

Impianto di condizionamento: NO

Manutenzione del fabbricato:

Non fa parte di fabbricato con più abitazioni

Classi: Minima Media Massima

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 a Nord e a ovest. L'unità risulta, considerata la distribuzione interna, non ottimamente esposta.

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.

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:

Nella banca dati del catasto energetico CEER della regione Lombardia non sono presenti certificati APE.



2.2.1.1 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.

2.2.1.2 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:

Nell'atto di donazione con il quale gli immobili sono pervenuti all'esecutato si afferma che la costruzione delle "casette" è iniziata il 13/03/1973 ed è terminata il 30/11/1976. Non sono state rilevate pratiche che attestino la veridicità di tale dichiarazione.

Con la pratica edilizia DIA prot.n. 1612 del 14 magg 2003 viene richiesta la fabbricazione del balcone da attaccare al fronte ovest.

Titoli autorizzativi esaminati:

Pratica edilizia DIA prot.n. 1612 del 14 magg 2003 viene richiesta la fabbricazione del balcone da attaccare al fronte ovest. La pratica originaria formulata per l'edificazione della casa non è emersa dagli archivi comunali dell'ufficio tecnico di Polaveno.

Situazione urbanistica:

NCT, FG 12, mappali 148:

iscritti nel PGT parte in Zona “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R. e parte in **sede stradale**, i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

L'abitazione è individuata come immobile ad uso agricolo, con destinazioni d'uso ammesse: residenza, studio privato, agriturismo /b&B.

Allegato 6):

Convenzione urbanistica: Presente Assente

Cessione di diritti edificatori: Presente Assente

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Presente Assente



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):

Dal confronto tra le planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e le planimetrie catastali RISULTANO DIFFORMITA' (v. Allegato 15). Nello specifico: nelle planimetrie catastali mancano il balcone e la scala esterna.

Inoltre sono state rilevate difformità anche tra lo stato di fatto e le planimetrie visionate durante l'accesso agli atti (v. Allegato 14). Nello specifico: il balcone realizzato non è conforme a quanto autorizzato, risultando più grande e dotato di scala che si sviluppa su lato sud della casa per giungere al piano sottostante.

Considerando che le opere da sanare sono la formazione della scala e la porzione di balcone aggiunta, si procede con il calcolo di costruzione delle opere realizzate abusivamente per determinare il costo di costruzione come oneri dovuti al Comune.

Calcolo delle opere edili per il calcolo del costo di costruzione

1	Formazione della scala	A corpo	€ 1.500
2	Formazione di balcone	A corpo	€ 1.500
3	Aggiornamento catastale	A corpo	€ 500
		TOTALE	€ 3.500

Tale situazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), la cui sanzione viene quantificata sul raddoppio degli oneri calcolati sulla base del computo metrico delle opere da sanare. Tale computo risulta essere di circa € 3.000, quindi gli oneri pari indicativamente al 6% (raddoppiati al 12%) sono di € 360,00 da sommare anche oneri primari e secondari stimati circa in 200 €.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Polaveno € 560,00
- Competenze tecniche per un totale di € 2.000
- Aggiornamento Catastale € 500,00.





Differmit  tra lo stato di fatto e la planimetria presentata nell’ultima pratica edilizia reperita con accesso agli atti.
In rosso   evidenziata la porzione che in planimetria non risulta, in verde quella che non   stata realizzata



Differmit  tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
In rosso   evidenziata la porzione che in planimetria catastale non risulta

Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualit  di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Polavento 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.
Vedasi: (allegato 06)

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

2.2.1.3 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	12	148		A/4	2	4,5 vani		Euro 137,12

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a Brescia il 10/11/18.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa (v. Allegato 5).

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, 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 alla stato attuale dell'immobile.



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.

N.B.: Nella scheda catastale non risulta il balcone realizzato nel 2003, la cui costruzione era stata richiesta con Pratica edilizia DIA prot.n. 1612 del 14 maggio 2003.

2.2.1.4 Verifica della titolarità

(v. Allegato 7) Titolo di provenienza:

- | | |
|------------------------|---|
| – Tipo di atto | donazione |
| – Notaio | Langella Antonio |
| – Data atto | 28/12//1991 |
| – Repertorio n. | 53753 del 19/06//2012 |
| – Estremi trascrizioni | Registrato generale n. 4082
Registrato particolare n. 3538 |

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto:

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta LIBERO.

2.2.1.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Oneri di natura condominiale:

L'immobile non è soggetto a regime condominiale.



2.2.2 FG 12, MAPP 149 + 12, A/3, CL 2, VANI 3,5, RENDITA € 77,73

PIANO TERRA RUSTICO AGRICOLO:

- Cantina 17,20 mq
- Corte esclusiva 52,50 mq

PIANO TERRA:

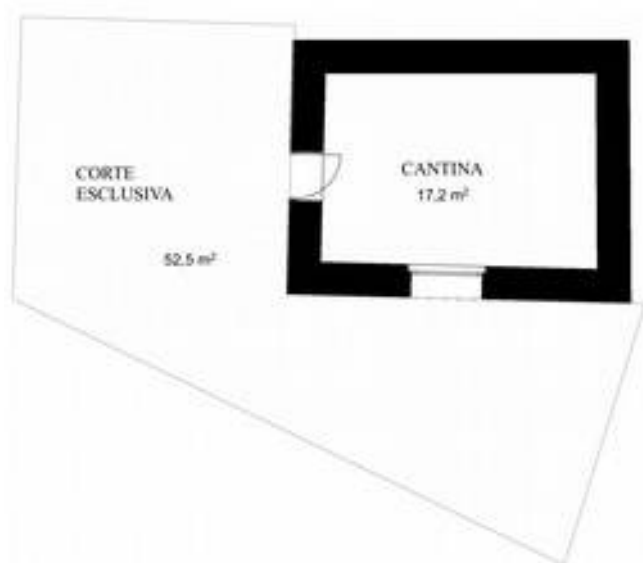
- Cucina 17,90 mq
- Ripostiglio 6,00 mq
- Wc 2,10 mq
- Portico 5,70 mq
- Portico-legnaia 13,90 mq

PIANO PRIMO:

- Camera 18,10 mq
- Loggia 8,40 mq
- Ripostiglio 6,00 mq

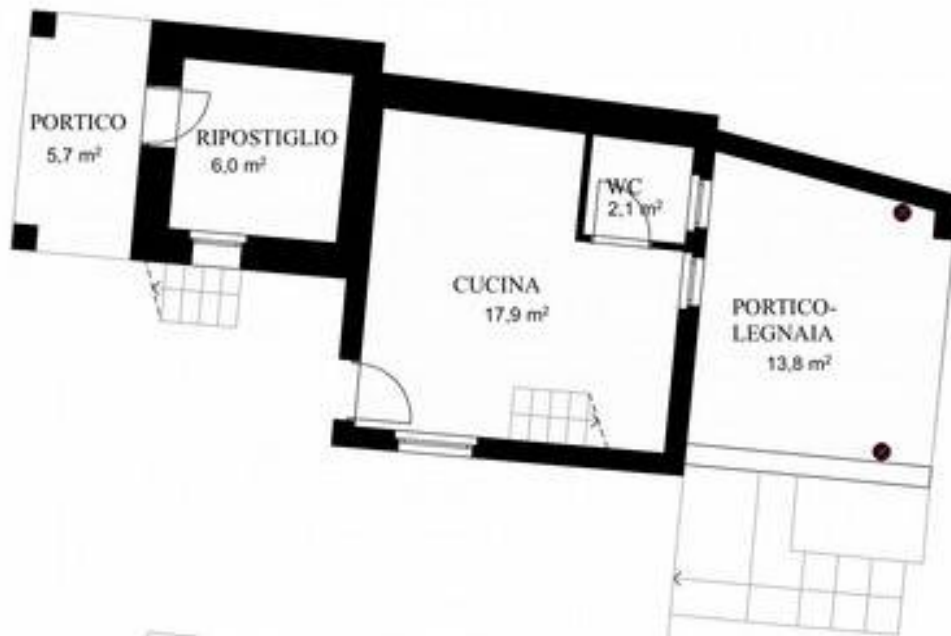
Superfici utili (Su)

Piano Terra Rustico Agricolo

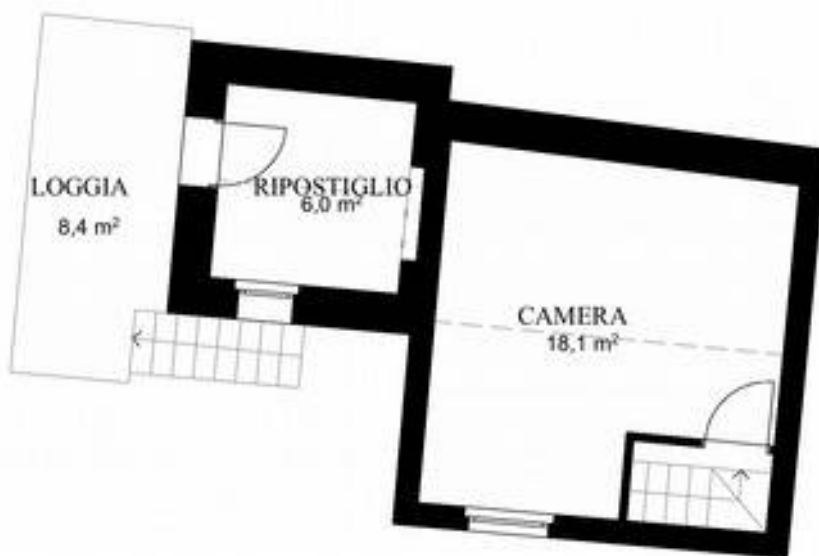


Piano Terra





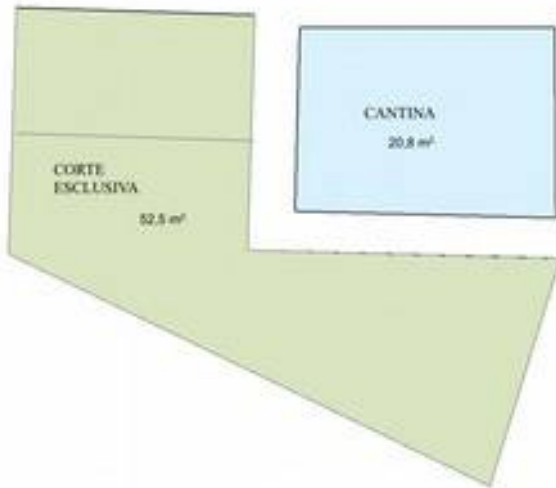
Piano Primo



Superfici commerciali

Piano Terra Rustico Agricolo





Piano Terra



Piano Primo



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	75,60	1,00	75,60
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)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			75,60

Pertinenze esclusive di ornamento			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	14,40	0,30	4,32
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	13,90	0,10	1,39
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini" - Rustico agricolo	52,50	0,05	2,63
Totale parziale			8,34

Pertinenze esclusive di servizio			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
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)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			0,00
Superficie Commerciale TOTALE			84

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

L'abitazione oggetto di stima è composta da due fabbricati attigui che si sviluppano entrambi su due piani fuori terra. Questi due corpi di fabbrica non hanno ambienti direttamente comunicanti. La forma di questi due fabbricati è riconducibile a due parallelepipedi con base quadrata, uno con lato esterno di circa 3,50 metri, l'altro con lato esterno di circa 5,50 metri. Tali corpi sono distribuiti lungo l'asse est-ovest. Quello sul lato ovest ha dimensioni più modeste. Nel corpo ad ovest sono concentrate le funzioni di ripostiglio/deposito, nell'altro, ad est, le funzioni abitative. Al termine della strada vicinale denominata Rampinetto, sulla destra, si scorge il blocco più piccolo. Questo blocco è composto di due stanze sovrapposte di circa 6 mq ciascuna, che comunicano attraverso una scala esterna realizzata in legno e posizionata su lato sud. Entrambe le stanze sono dotate di finestra posizionata su lato sud e di porta d'accesso su lato ovest. La porta del piano terra apre sotto un piccolo portico di circa 6,00 mq, quella a piano primo su una loggia di circa 8,00 mq. La stanza a piano terra ha pavimento in battuto di cemento ed è dotata di caminetto e lavatoio, e attualmente è allestita come angolo cottura; la stanza al piano primo ha il pavimento in legno, ed attualmente è allestita come studio-sala relax. La loggetta e il portico sono realizzati in materiale misto pietra e legno; il tetto è in legno ed ha le falde a capanna, le gronde sono in rame. L'attuale conformazione dell'edificio è stata definita con la pratica edilizia in DIA prot.n. 1612 del 14/05/2003, con la quale veniva richiesta la "ristrutturazione con sopralzo di edificio esistente per la costituzione di locali accessori ad uso ripostiglio e legnaia".



Al secondo corpo di fabbrica si accede da una porta posta al piano terra sul lato ovest del blocco. Attraversato l'uscio si accede ad un unico ambiente con funzione cucina-soggiorno di circa 18 mq, sul cui lato sud è collocata la scala che conduce al piano superiore; su lato nord è collocato il volume dell'unico bagno dell'abitazione, che ha dimensioni ridotte (circa 2,10 mq). Il bagno non è dotato di antibagno; il locale prende luce da una finestra posta sulla parete est, è dotato di lavandino, wc e bidet. La cucina soggiorno è dotata di caminetto ed è illuminata da due finestre, una posta sulla parete est, l'altra su quella sud. Percorsa la scala, si arriva ad un piccolo disimpegno dotato di porta, che compartimenta la camera da letto dal resto della casa. La camera, di circa 18 mq, è mansardata con tetto a travi a vista. La camera è dotata di finestra che affaccia su lato sud; le dimensioni della finestra non garantiscono il corretto rapporto aereo illuminante. Tale conformazione è il risultato della richiesta di permesso di costruire del 25 luglio 1985, con la quale si chiedeva di abbattere il vecchio fienile e realizzare la casetta a due piani. Il Comune di Polaveno rilasciava permesso di Concessione Edilizia con Contributo prot. n. 2284 il 1 ottobre 1985, con destinazione d'uso a "deposito agricolo". Negli archivi del comune di Polaveno non sono emerse domande di cambio d'uso per gli ambienti fin qui descritti. I pavimenti del piano terra e primo sono in gres porcellanato di tipo economico, la scala è in legno.

Entrambi i blocchi sono dotati di impianto d'acqua corrente; l'impianto viene approvvigionato con l'acqua piovana raccolta nella cisterna al di sotto della legnaia. I due corpi di fabbrica sono dotati di impianto elettrico, nel bagno dell'abitazione la produzione dell'acqua calda è garantita da una caldaia di tipo istantaneo. Non è presente l'impianto di riscaldamento. La struttura portante dei due edifici è realizzata in muratura portante, solai in latero cemento o legno e tetto in legno. L'abitazione può essere utilizzata come casa di vacanza, ma solo per brevi periodi e nelle stagioni meno rigide, in quanto non è dotata dei confort necessari al vivere civile. L'abitazione ha dimensioni e distribuzione interna che non sempre rispettano i parametri minimi richiesti dal Regolamento di Igiene

Annesso al mappale in oggetto, c'è il piano terra di un rustico agricolo di due piani fuori terra. Tale locale è collocato a poca distanza dalla casa, su lato ovest. Consistente in una stanza di circa 17,00 mq, è attualmente utilizzato come ricovero degli uccelli da richiamo; il piano primo è invece di altro proprietario che lo utilizza come legnaia e deposito. Presso l'ufficio tecnico del comune di Polaveno è stata reperita, con prot.n. 3309-10 del 12 ott 1993, pratica di permesso di costruire nella quale veniva fatta domanda di frazionamento del locale e apertura di nuova porta lungo la parete di confine posta a sud. Il parere espresso dall'ufficio tecnico era favorevole purchè venisse specificata la destinazione d'uso degli ambienti. Tale richiesta non venne esaudita e le opere non furono realizzate.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento: NO

Impianto idraulico: SI, approvvigionamento da serbatoio di raccolta acqua piovana

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico: Solo elettrico

Impianto di condizionamento: NO

Manutenzione del fabbricato:

Non fa parte di fabbricato con più abitazioni

Classi: Minima Media Massima



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 est-ovest.

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

non sempre rispetta i limiti

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 non risulta ben distribuita essendo divisa in due blocchi indipendenti.

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:

Nella banca dati del catasto energetico CEER della regione Lombardia non sono presenti certificati APE

2.2.2.1 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.

2.2.2.2 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:

Nell'atto di donazione con il quale l'immobile è pervenuto all'esecutato si afferma che la costruzione delle "casette" è iniziata il 13/03/1973 ed è terminata il 30/11/1976. Non sono state rilevate pratiche che attestino la veridicità di tale affermazione.

Titoli autorizzativi esaminati:

Il Comune di Polaveno rilasciava permesso di Concessione Edilizia con Contributo prot. n. 2284 il 1 ottobre 1985, con destinazione d'uso a "deposito agricolo" per quanto riguarda la porzione di fabbricato attualmente utilizzata come abitazione di vacanza (blocco est).

Presso il Comune di Polaveno è stata depositata pratica edilizia in DIA prot.n. 1612 del 14/05/2003, nella quale veniva richiesta la ristrutturazione con sopralzo per la costituzione di locali accessori ad uso ripostiglio e legnaia, con riferimento al fabbricato attualmente utilizzazto come cucinotto e studio (blocco ovest verso strada vicinale Rampinetto).

Con prot.n. 3309-10 del 12 ott 1993, veniva fatta domanda di frazionamento e apertura di nuova porta, nel lotto attualmente destinato a ricovero degli uccelli da richiamo. Il parere dell'ufficio tecnico era favorevole, purchè in planimetria si specificassero le destinazioni d'uso degli ambienti, che non dovevano essere diverse da quanto consentito (uso agricolo). A tale richiesta non viene dato seguito e le opere non vengono realizzate.

Situazione urbanistica:

FG 12, mappali 149:

G 12, mappali 23 – 26 – 115 sono iscritti nel PGT parte in ZONa “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R., i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;



- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923

- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA' ai sensi dell'art17 del P.T.R. :

L'abitazione è individuata come immobile ad uso agricolo, con destinazioni d'uso ammesse: residenza, studio privato, agriturismo /b&B.

Allegato 6):

Convenzione urbanistica: Presente Assente

Cessione di diritti edificatori: Presente Assente

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Presente Assente

Vincoli ambientali: Presente Assente

Vincoli paesaggistici: Presente Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano gli estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6): Dal confronto tra le planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e lo stato di fatto rilevato RISULTANO DIFFORMITA' (v. Allegato 14).

Si procede con il calcolo di costruzione delle opere realizzate abusivamente per determinare il costo di costruzione come oneri dovuti al Comune.

Calcolo delle opere edili per il calcolo del costo di costruzione

1	Incremento legnaia	A corpo	€ 2.000
2	Tamponamento finestre	A corpo	€ 800
		TOTALE	€ 2.800

Tale situazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), la cui sanzione viene quantificata sul raddoppio degli oneri calcolati sulla base del computo metrico delle opere da sanare. Tale computo risulta essere di circa € 2.800, quindi gli oneri pari indicativamente al 6% (raddoppiati al 12%) sono di € 336,00 da sommare anche oneri primari e secondari stimati circa in 200 €.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Polaveno € 536,00
- Competenze tecniche per un totale di € 2.000.

Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria presentata nell'ultima pratica edilizia reperita con accesso agli atti.

In rosso è evidenziata quanto realizzato in difformità alla pratica edilizia approvata, in verde quanto dichiarato e non realizzato.



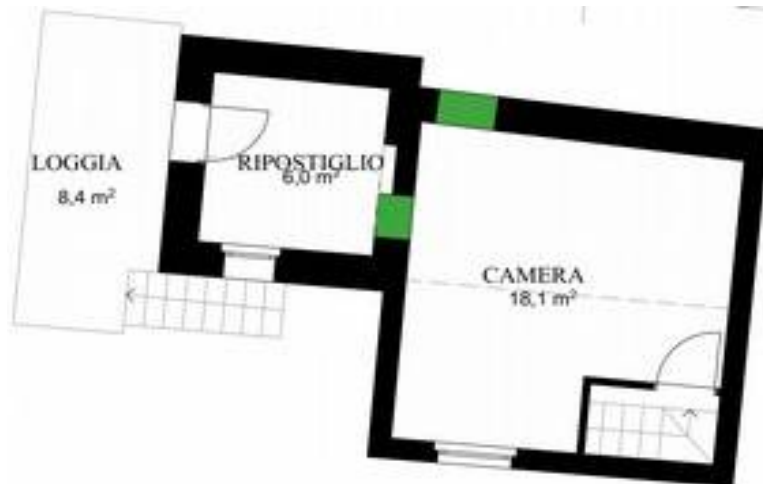
Piano terra - Rustico Agricolo



Piano terra



Piano primo



Dichiarazione di rispondenza urbanistica.

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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.

Si allega CDU (allegato 06)

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

2.2.2.3 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		12	149		A/3	2	3,5 vani	Totale : 80mq totale escluse aree scoperte: 67mq	Euro 77,63

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a Brescia il 10/11/18.

Elenco della documentazione visionata:



Si allegano l'estratto mappa (v. Allegato 5).

Dichiarazione di rispondenza catastale.

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la regolarità catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

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.

2.2.2.4 Verifica della titolarità

(v. Allegato 7) Titolo di provenienza:

- | | |
|------------------------|---|
| – Tipo di atto | donazione |
| – Notaio | Langella Antonio |
| – Data atto | 28/12//1991 |
| – Repertorio n. | 53753 del 19/06//2012 |
| – Estremi trascrizioni | Registrato generale n. 4082
Registrato particolare n. 3538 |

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto:

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta LIBERO per quanto riguarda i blocchi costituenti la “casetta di vacanza”.

Per quanto riguarda il rustico agricolo adibito a ricovero degli uccelli da richiamo NON RISULTA LIBERO. Su questo grava un CONTRATTO DI COMODATO tra il sig. xxx xxx (Comodante) e il sig. Peli Osvaldo (comodatario) che usa



questo locale come ricovero per gli uccelli da richiamo. Il contratto di comodato non è registrato. Si precisa che sui terreni oggetto di perizia, la Regione Lombardia ha rilasciato con decreto n° 2252 del 02/03/2017 l'autorizzazione per la caccia da appostamento fisso n°8958 a favore del sig. Reboldi Ferruccio che la potrà esercitare fino al 02/04/2022.

2.2.2.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Oneri di natura condominiale:

L'immobile non è soggetto a regime condominiale.

2.2.3 FG 12, MAPP 150, A/4, CL 2, VANI 3, RENDITA € 91,41

PIANO TERRA:

- stanza a disposizione 27,70 mq
- Cucina 7,90 mq
- Cisterna 4,30 mq
- Legnaia 12,20 mq

PIANO PRIMO:

- Cucina sala da pranzo 18,50 mq
- We 1,80 mq
- Camera 4,90 mq
- Camera 9,30 mq
- Disimpegno 3,90 mq

Superfici utili (Su)

Piano Terra



Piano Primo





Superfici commerciali

Piano Terra



Piano Primo



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:



Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	96,00	1,00	96,00
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)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			96,00

Pertinenze esclusive di ornamento			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
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	12,20	0,10	1,22
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			1,22

Pertinenze esclusive di servizio			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
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)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	4,30	0,15	0,65
Totale parziale			0,65
Superficie Commerciale TOTALE			98

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Il fabbricato oggetto di stima è di due piani fuori terra e, rispetto alle due abitazioni descritte in precedenza, è evidente il suo utilizzo di tipo agricolo. Questo edificio è direttamente legato all'attività venatoria, essendo luogo di riparo, ristoro e preparazione della selvaggina cacciata. Realizzato in muratura con solai in latero cemento, ha la gronda in calcestruzzo, cosa che fa presumere che il tetto sia realizzato con la tecnica dei muricci e tavelloni. La forma dello stabile è riconducibile ad un parallelepipedo con base di circa 6 x 9 metri, orientato lungo il lato maggiore sull'asse sud-nord. Lo stabile è posto sul crinale della montagna, con ingresso rivolto su lato ovest, verso il roccolo (zona di caccia a postazione fissa). Il piano terra è formato da un'ampia sala di circa 27 mq dedicata al trattamento della selvaggina; la pavimentazione è realizzata in mattonelle rosse di cotto, nel pavimento è presente una griglia di raccolta per l'acqua di lavaggio. Dal lato sud della sala si accede ad un'ambiente utilizzato come angolo cottura; qui è collocato un ampio caminetto e la pavimentazione è in battuto di cemento. In generale il piano è ben illuminato, avendo un discreto numero di finestre distribuite lungo i muri perimetrali. All'interno della sala è collocata una scala in ferro piuttosto ripida che permette di raggiungere il piano superiore. Sbarcati nel disimpegno di distribuzione di circa 4 mq, la prima porta che si trova su lato nord è quella che introduce nella sala da pranzo con angolo cottura. La stanza è dotata di caminetto ed è ben illuminata grazie a tre finestre distribuite lungo le pareti di confine est, nord e ovest. Di fronte allo sbarco della scala c'è la porta che introduce ad un piccolo servizio igienico di circa 2 mq che prende luce naturale da una finestrina posta sulla parete est. I servizi sono dotati di: wc, bidet e un piccolo



lavamani. Sul lato sud del disimpegno sono collocate due stanze, una di circa 5 mq l'altra di 9,30 mq. Entrambe sono attualmente utilizzate come camere da letto. La camera più piccola prende luce da una finestra posta su lato sud, quella più grande è dotata di caminetto ed è illuminata da due finestre, una su lato sud, l'altra su lato ovest. Sul lato sud dello stabile, lungo tutto il muro di confine si svilluppa una legnaia a servizio dell'abitazione

Il fabbricato è dotato: di impianto d'acqua corrente che si approvvigiona da cisterna di raccolta dell'acqua piovana e di impianto elettrico. Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento. L'abitazione nel suo complesso, come accennato in precedenza, è da considerarsi come luogo dedicato all'attività venatoria o come casa per brevi vacanze; le finiture interne sono infatti spartane e adatte all'utilizzo saltuario. L'abitazione ha dimensioni e distribuzione interna che non sempre rispettano i parametri minimi richiesti dal Regolamento di Igiene.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento: NO

Impianto idraulico: SI, approvvigionamento da serbatoio di raccolta acqua piovana

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico: Solo elettrico

Impianto di condizionamento: NO

Manutenzione del fabbricato:

Non fa parte di fabbricato con più abitazioni

Classi: Minima Media Massima

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.



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

non sempre rispetta i limiti

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.

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:

Nella banca dati del catasto energetico CEER della regione Lombardia non sono presenti certificati APE.

2.2.3.1 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.

2.2.3.2 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:

Nell'atto di donazione attraverso il quale l'immobile è pervenuto all'esecutato, si afferma che la costruzione delle "casette" è iniziata il 13/03/1973 ed è terminata il 30/11/1976. Non sono state rilevate pratiche che attestino la veridicità di tale dichiarazione.

Titoli autorizzativi esaminati:

Presso il Comune di Polaveno venne depositata il 29 luglio del 1993, con prot.n. 2526-10, Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita, con la quale si chiedeva di allargare la cisterna dell'acqua piovana e di recuperare al di sotto della legnaia esistente un locale per il ricovero degli uccelli da richiamo. Il giorno 10 agosto del 1993 l'ufficio tecnico del Comune rispose che: " se il portico esistente è stato autorizzato o condonato, quanto richiesto può essere approvato". A tale richiesta di chiarimento non venne dato seguito e delle opere previste venne realizzato il solo ampliamento della cisterna.

Situazione urbanistica:

FG 12, mappali 150:

G 12, mappali 23 – 26 – 115 sono iscritti nel PGT parte in ZONA “**E1 – agricola prativa**”, regolata dall’art. 21 della N.t.A. del P.d.R., parte in zona “**E2 – agricola boschiva**”, regolata dall’art. 22 delle N.T.A. del P.d.R., parte in zona di **rispetto stradale** regolata dall’art. 25 delle N.T.A. del P.d.R., i mappali sono soggetti ai seguenti vincoli:

- VINCOLO AMBIENTALE D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area boscata”;
- VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi dell’art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- AMBITO DI ELEVATA NATURALITA’ ai sensi dell’art17 del P.T.R. :

L'abitazione è individuata come immobile ad uso agricolo, con destinazioni d'uso ammesse: residenza, studio privato, agriturismo /b&B.

Allegato 6):

Convenzione urbanistica: Presente Assente

Cessione di diritti edificatori: Presente Assente

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Presente Assente

Vincoli ambientali: Presente Assente

Vincoli paesaggistici: Presente Assente

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

Dal confronto tra le planimetrie approvate e visionate durante l'accesso agli atti e le planimetrie catastali RISULTANO



DIFFORMITA' (v. Allegato 15). Nello specifico: nelle planimetrie catastali non è indicata la legnaia e il profilo della cisterna è diverso.

Inoltre sono state rilevate altre difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie visionate durante l'accesso agli atti (v. Allegato 14). Nello specifico: allo stato attuale non è stata realizzata la porzione di ripostiglio in corrispondenza alla legnaia.

Si procede con il calcolo di costruzione delle opere realizzate abusivamente per determinare il costo di costruzione come oneri dovuti al Comune.

Calcolo delle opere edili per il calcolo del costo di costruzione

1	Opere per diversa distribuzione piano terra e primo	A corpo	€ 2.000
2	Aggiornamento catastale	A corpo	€ 500
		TOTALE	€ 2.500

Tale situazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), la cui sanzione viene quantificata sul raddoppio degli oneri calcolati sulla base del computo metrico delle opere da sanare. Tale computo risulta essere di circa € 2.000, quindi gli oneri pari indicativamente al 6% (raddoppiati al 12%) sono di € 240,00.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Polaveno € 240
- Competenze tecniche per un totale di € 2.000
- Aggiornamento planimetrie catastali € 500

Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria presentata nell'ultima pratica edilizia

In verde è evidenziata la porzione richiesta e non realizzata.

Piano terra



Difformità tra lo stato di fatto e la Planimetria Catastale

In rosso è evidenziata la porzione che in planimetria catastale non risulta (costruito)



Piano terra



Piano primo



Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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.

Si allega CDU (allegato 06)

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.

2.2.3.3 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		12	150		A/4	2	3 vani		Euro 91,41

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a Brescia 10/11/18.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa (v. Allegato 5).

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, 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 alla stato attuale dell'immobile.

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'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.



2.2.3.4 Verifica della titolarità

(v. Allegato 7) Titolo di provenienza:

- Tipo di atto donazione
- Notaio Langella Antonio
- Data atto 28/12//1991
- Repertorio n. 53753 del 19/06//2012
- Estremi trascrizioni Registrato generale n. 4082
Registrato particolare n. 3538

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto a:

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile NON RISULTA LIBERO. Su di esso grava un CONTRATTO DI COMODATO tra il sig. xxx xxx (Comodante) e il sig. Peli Osvaldo (comodatario), che usa questo stabile durante la stagione venatoria e non. Il contratto di comodato non è registrato. Si precisa che sui terreni oggetto di perizia, la Regione Lombardia ha rilasciato con decreto n° 2252 del 02/03/2017 l'autorizzazione per la caccia da appostamento fisso n°8958 a favore del sig. Reboldi Ferruccio che la potrà esercitare fino al 02/04/2022.

2.2.3.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Oneri di natura condominiale:

L'immobile non è soggetto a regime condominiale.

3 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 08/05/2019 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 in oggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 21/11/1990 -REGISTRO PARTICOLARE 22311 REGISTRO GENERALE 32389 PUBBLICO UFFICIALE PIARDI VITTORIA REP 33493 DEL 24/10/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



IMMOBILE SITO IN OME (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/07/1991 -REGISTRO PARTICOLARE 14949 REGISTRO GENERALE 21435
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN OME (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 25/07/1991 – REGISTRO PARTICOLARE 14950 REG GEN 21436
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

IMMOBILE SITO IN OME (BS)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 23/01/1992 – REGISTRO PARTICOLARE 3538 REG GEN 4082
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 53753 DEL 28/12/1991

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)

SOGGETTO DONANTE/DONATARIO

5. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16162 REGISTRO GENERALE 22614
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 96253 DEL 25/8/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN OME (BS)

SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16691 REGISTRO GENERALE 23784
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 59570 DEL 19/5/1993

ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11000 REG GEN 15317
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994

ATTO TRA VIVI – PERMUTA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11001 REG GEN 15318
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994

ATTO TRA VIVI – PERMUTA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS), OME (BS)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/7/1994 -REGISTRO PARTICOLARE 14312 REGISTRO GENERALE 20053
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64991 DEL 29/6/1994

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

10. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 20/12/1996 -REGISTRO PARTICOLARE 24836 REGISTRO GENERALE 38068
PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIU.CORTE D'APPELLO REP 0 DEL 16/12/1996



DOMANDA GIUDIZIALE REVOCAZIONE DONAZIONE

IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)

11. ISCRIZIONE CONTRO DEL 20/03/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 5978 REGISTRO GENERALE 8578
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 75315 DEL 18/2/1998

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 9/7/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 15327 REGISTRO GENERALE 22143
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 76005 DEL 27/5/1998

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 10/5/2010 -REGISTRO PARTICOLARE 11146 REGISTRO GENERALE 19291
PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REP 92-9990 DEL 10/3/2010

ATTO PER CAUSA MORTE CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

14. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/11/2011 -REGISTRO PARTICOLARE 10106 REGISTRO GENERALE 47411
PUBBLICO FERNANDES MARIO REP 36157/12427 DEL 11/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)

SOGGETTO DEBITORE

15. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16723 REGISTRO GENERALE 24137
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO PER CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

16. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16724 REGISTRO GENERALE 24138
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

17. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16725 REGISTRO GENERALE 24139
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)

SOGGETTO VENDITORE

18. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 22/7/2014 -REGISTRO PARTICOLARE 4049 REGISTRO GENERALE 23637
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 15412-2014 DEL 11/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE



19. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/8/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 18871 REGISTRO GENERALE 29279
PUBBLICO UFFICIALE POSIO GIOVANNI REP 1814 - 611 DEL 4/08/2015
ATTO TRA VIVI – ATTO ESECUTIVO DI ACCORDO DI MEDIAZIONE DI ACCERTAMENTO DELL'USUCAPIONE
EX ART. 2643 N. 12 BIS C.C.

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)

20. ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/12/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 7225 REGISTRO GENERALE 44163
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 18248-2015 DEL 11/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 4/12/2017 -REGISTRO PARTICOLARE 32587 REGISTRO GENERALE 53689
PUBBLICO UFFICIALE UFF GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA REP 12471 DEL 10/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), POLAVENO (BS)

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

4 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 il 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 forzosa 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 M.C.A. (Marketing Comparison Approach)





5 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne i terreni in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	12	22		Prato	4	Ha are ca 31 81	Euro 7,39	Euro 7,39
2	NCT	12	23		Bosco ceduo	2	Ha are ca 18 48	Euro 1,91	Euro 0,57
3	NCT	12	24		Bosco ceduo	2		Ha are ca 05 40	Euro 0,56
4	NCT	12	26		Bosco ceduo	1		Ha are ca 18 87	Euro 1,95
5	NCT	12	27		Bosco ceduo	2		Ha are ca 54 80	Euro 5,06
6	NCT	12	115		prato	4		Ha are ca 12 60	Euro 2,93

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

€ 140.966,28 diconsi Euro centoquarantamilanovecentosessantasei//28. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

€ 133.900,00 diconsi Euro centotrentatremilanovecento//00. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	NCT	12	12 149		A/3	2	3,5 vani	Totale 80 mq tot escluso aree scoperte 67 mq	Euro 77,73

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

€ 78.231,14 diconsi Euro settantottomiladuecentotrentuno//14. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

€ 68.800,00 diconsi Euro sessantottomilaottocento//00. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	NCT	12	148		A/4	2	4,5 vani	Totale 54 mq tot escluso aree scoperte 50 mq	Euro 137,12

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

€ 68.691,93 € diconsi Euro sessantottomilaseicentonovantuno//93. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

€ 60.400,00 diconsi Euro sassantamilaquattrocento//00. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
9	NCT	12	150		A/4	2	3,0 vani	Totale 72 mq tot escluso aree scoperte 71 mq	Euro 91,41

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

€ 84.441,65 diconsi Euro ottantaquattromilaquattrocentoquarantuno//65. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

€ 74.300,00 diconsi Euro settantaquattromilatrecento//00. (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)



6 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Antonio Maio 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: 10/05/2018



7 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	Verifica spese condominiali arretrate;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici;
Allegato n°12	Verbali di sopralluogo;
Allegato n°13	Contratto locazione e Decreto Regione Lombardia
Allegato n°14	Difformità tra lo stato di fatto e l'ultima pratica edilizia presentata
Allegato n°15	Difformità tra lo stato di fatto e le schede catastali





8 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. Giuffr  Editore.

