



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 77/2023

Giudice delegato:



Anagrafica Egregio Avv.



Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutato:





Esperto incaricato

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto 9 Marzo 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 13 Aprile 2023

Data della consegna del rapporto di valutazione 6 luglio 2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13 Settembre 2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

APPARTAMENTO

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO**

Ubicazione: **Via A.Volta n. 25C – Fraz. Zocco, Comune di ERBUSCO, 25030 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di Erbusco - Sez. NCT

APPARTAMENTO al: Foglio 6 – **Particella 89 sub. 15**, P.2, Categoria A/2 – Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 84, Rendita 237,57 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile



Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 1

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 1

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 10
- Spese condominiali arretrate No Si vedi pag. 10
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si ()
 -
(ALL. N. 4)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi pagina

1. Inquadramento dell'immobile

a) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 1

b) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di ERBUSCO, 25030 (BS) Frazione Zocco Via A. Volta n. 25C

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 6 Mappale 89 Comune di ERBUSCO

■ **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT VARIANTE 4 – TAV. 1 Frazioni Zocco – Spina** - del Comune di ERBUSCO (BS) adottato con Delibera Consiliare n. 3 del 2/3/2021.

Il nostro edificio ricade in zona **R2 "Ambiti consolidati residenziali ad alta densità abitativa Art. 15"**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 15 delle NTA.

■ **Tipologia immobiliare**

Terreno

■ **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

Nuovo

■ **Ristrutturato**

Seminuovo

Usato

Rudere

Indicando se l'immobile è

Indipendente

■ **In condominio**



■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di un appartamento posto al piano secondo di un edificio in linea costituito da otto appartamenti. Al Piano Terra, su Via Volta si collocano il passo pedonale e carraio.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, w.c, due camere. Al piano terra c'è una piccola corte comune agli appartamenti facenti parte del condominio.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo residenziale e consta di:

- struttura portante verticale in C.A;
- orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastrini C.A
- canali, pluviali e lattonerie in rame;
- facciate esterne con finitura in pietra e tinteggiatura in buono stato manutentivo;

Aree a cielo libero e spazi comuni: Corte comune ai mappali 7,8,9,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 34.

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Infissi esterni sono in legno color noce scuro, con doppio vetro e ante di oscuramento esterne;
- Le porte interne sono in legno, con apertura classica;
- I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres e ringhiere in ferro a disegno semplice.
- Il bagno ha la doccia, i sanitari sono in ceramica bianchi, con rubinetteria in acciaio.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori;



Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:** Piccola Media Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Erbusco, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare posto in Via Volta, è un blocco compatto in linea con corte comune; si erige su tre piani fuori Terra con destinazione residenziale.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 CODICE CIVILE, nonché quelle riportate nell'atto

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario : NCEU di ERBUSCO (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto : Terreni Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

Confini

Indicare i confini catastali:

Il sub. 15 a est confina con la pubblica via, a ovest con il sub. 14, a sud con il sub. 27 rappresentato dal vano scala.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ **Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

25 MAGGIO 2023



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima
- Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data anteriore al 01.09.1967**, precisamente con:
 - concessione in sanatoria in data 18 ottobre 2006 n. 15.177 Prot.;
 - denunce di inizio di attività presentate al suddetto Comune, e precisamente:
 - D.I.A. n.77/2006 e suo cambio di intestazione, Pratica Edilizia n.77/2006 in data 18 dicembre 2006, Prot. n. 18.367;
 - D.I.A. n.388 del 9 gennaio 2007, Pratica Edilizia n.4/2007;
 - D.I.A. n.136/2007, Pratica Edilizia n.136/2007 in data 25 luglio 2007, Prot. n. 11.134,
 - D.I.A. in variante, in data 13 luglio 2007, Prot. n. 10.447,
 - Permesso di costruire n.137/2007, pratica Edilizia n.136/2007 rilasciato dal Comune di Erbusco in data 23 luglio 2007 prot. n.10.939.
- **Certificato di agibilità o richiesta di agibilità assentita per silenzio-assenso.**

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di ERBUSCO;
- Data verifica urbanistica: 7 Giugno 2023

Situazione urbanistica e strumento urbanistico

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT VARIANTE 4 – TAV. 1 Frazioni Zocco – Spina** - del Comune di ERBUSCO (BS) adottato con Delibera Consigliare n. 3 del 2/3/2021.

Il nostro edificio ricade in zona **R2 “Ambiti consolidati residenziali ad alta densità abitativa Art. 15”**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 15 delle NTA.

Limitazioni urbanistiche Vincoli urbanistici: No Si e se Si quali:

- Vincoli ambientali: No
- Si e se Si quali
- Vincoli paesaggistici No Si e se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

APPARTAMENTO al: Foglio 6 – **Particella 89 sub. 15**, P.2, Categoria A/2 – Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 84, Rendita 237,57 €;

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

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

- No, perché

- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Lotto NR.1:

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

APPARTAMENTO al: Foglio 6 – **Particella 89 sub. 15**, P.2, Categoria A/2 – Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 84, Rendita 237,57 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);
Visure catastali del mappale (Allegato n°3);
Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale MAGGIO 2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

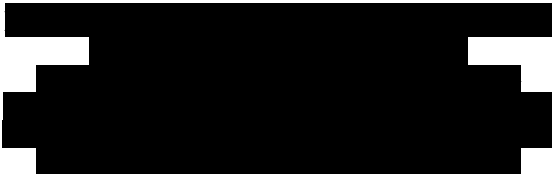
DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

APPARTAMENTO al: Foglio 6 – **Particella 89 sub. 15**, P.2, Categoria A/2 – Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 84, Rendita 237,57 €;

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto:



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.1

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Condizioni limitanti

- Servitù:
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
- Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato e le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da Begni Flora che ne detiene l'uso.

Dalla PEC rilasciata in data 27.06.2023 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE (BS) non risultano in essere contratto di locazione regolarmente registrati. (Allegato n. 6).

Risultano in base alla relazione dell'AMMINISTRATORE [REDACTED], che il Condominio in oggetto è sprovvisto del regolamento del Condominio. La situazione versamenti spese condominiali della [REDACTED] è da dichiarazione dell'amministratore la seguente:

[REDACTED]



4 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 risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO NR.1

-ISCRIZIONE n. [Redacted]

-TRASCRIZIONE n. [Redacted]

5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **09/03/2023**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED] in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
 - In **Marzo 2023**, il valutatore prendeva contatti con [REDACTED] nominata custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **25.05.2023**, in Erbusco (BS), Fraz. Zocco (BS), via A. Volta n. 25.
 - In data **03/05/2023** e in data **22/05/2023** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
 - Il valutatore faceva richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **27/06/2023** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2/Chiari mandava via PEC il materiale richiesto.
 - In data **25.05.2023**, il valutatore, unitamente alla e al [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Erbusco (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
 - In data **31/05/2023**, il valutatore prendeva contatti con lo studio Notarile Studio Notarile Associato [REDACTED] per richiesta atto Notarile inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data **05.06.2023**.
- Agli inizi di **Giugno 2023**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco (BS); tale richiesta veniva evasa in data **07.06.2023** con saldo quota diritti di segreteria per accesso agli atti al Comune.
- Nel periodo di Giugno 2023 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.



6 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 1**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. **ANNO 2022**, (alla data odierna il nuovo listino non era disponibile alla sede dell'ordine degli Architetti della Provincia di BS), le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.256,00 €/mq. ai 1.375,00 €/mq., Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 109.500,00 (Eurocentonovemilacinquecento/00)**.

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2023			
Residenziale fascia 1	1.163,00	1.362,00	1.560,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2022 Semestre 2			
Abitazioni civili	1.000,00		1.300,00

(Analisi estimativa N. II).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2022 II SEM – RESIDENZIALE RECENTE	1.375,00	1.740,00

(Analisi estimativa N. III).



IMMOBILE FOGLIO 6 NCT, MAPPALE 89 sub. 15.

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
APPARTAMENTO	Mq.	82,00	1.300,00	106.600,00
BALCONE		6,00 x 0,35	1.300,00	2.730,00
TOTALE	Mq.	84,10		109.330,00

VALORE COMMERCIALE: € 109.330,00 (Eurocentonovemilatrecentotrenta/00).

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 109.500,00 (Eurocentonovemilacinquecento/00).

7 Riepilogo dei valori di stima

APPARTAMENTO

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 109.500,00
(Eurocentonovemilacinquecento/00).**



LOTTO NR. 2

AUTORIMESSA

Descrizione sintetica: **AUTORIMESSA**

Ubicazione: **Via A.Volta n. 25C – Fraz. Zocco, Comune di ERBUSCO, 25030 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di Erbusco - Sez. NCT

AUTORIMESSA al: Foglio 6 – **Particella 89, sub. 18**, P. T, Categoria C/6 – Classe 2, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq. 13, Rendita 15,49 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: GLI IMMOBILI RISULTANO INDIVISIBILI.


Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 2

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO NR. 2

- Immobile occupato No Si se Si **vedi pagina 22**
- Spese condominiali arretrate No Si **vedi pag. 22**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si (vedi Ventennale Notaio Dott.  – (ALL. N. 4)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi pagina



1. Inquadramento dell'immobile

c) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 2

d) Localizzazione

■ Provincia di Brescia

■ Comune di ERBUSCO, 25030 (BS) ■ Frazione Zocco ■ Via A. Volta n. 25C

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 6 Mappale 89 Comune di ERBUSCO

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:**
- Residenziale
 - Direzionale
 - Commerciale
 - Turistico - Ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario
 - Sportiva
 - Agricolo

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT VARIANTE 4 – TAV. 1 Frazioni Zocco – Spina** - del Comune di ERBUSCO (BS) adottato con Delibera Consigliare n. 3 del 2/3/2021.

Il nostro edificio ricade in zona **R2 “Ambiti consolidati residenziali ad alta densità abitativa Art. 15”**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 15 delle NTA.



■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di una autorimessa posta al piano terra; si affaccia su una piccola corte comune agli appartamenti facenti parte del condominio.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo residenziale e consta di:

- struttura portante verticale in latero cemento;
- Tetto piano;

Aree a cielo libero e spazi comuni: Corte comune ai mappali 7,8,9,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 31, 34.

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in battuta di cemento;
- Basculante con apertura manuale in lamiera zincata;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).



■ **Dimensione:** Piccola Media Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Erbusco, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

attraverso la corte comune si accede alle autorimesse.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 CODICE CIVILE, nonché quelle riportate nell'atto

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario : NCEU di ERBUSCO (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto : Terreni Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ **Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

25 MAGGIO 2023



3. Audit documentale e Due Diligence

3.2 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima
- Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data anteriore al 01.09.1967**, precisamente con:
- concessione in sanatoria in data 18 ottobre 2006 n. 15.177 Prot.;
- denunce di inizio di attività presentate al suddetto Comune, e precisamente:
- D.I.A. n.77/2006 e suo cambio di intestazione, Pratica Edilizia n.77/2006 in data 18 dicembre 2006, Prot. n. 18.367;
- D.I.A. n.388 del 9 gennaio 2007, Pratica Edilizia n.4/2007;
- D.I.A. n.136/2007, Pratica Edilizia n.136/2007 in data 25 luglio 2007, Prot. n. 11.134,
- D.I.A. in variante, in data 13 luglio 2007, Prot. n. 10.447,
- Permesso di costruire n.137/2007, pratica Edilizia n.136/2007 rilasciato dal Comune di Erbusco in data 23 luglio 2007 prot. n.10.939.
- **Certificato di agibilità o richiesta di agibilità assentita per silenzio-assenso.**

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di ERBUSCO;
- Data verifica urbanistica: 7 Giugno 2023

Situazione urbanistica e strumento urbanistico

Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT VARIANTE 4 – TAV. 1 Frazioni Zocco – Spina** - del Comune di ERBUSCO (BS) adottato con Delibera Consigliare n. 3 del 2/3/2021.

Il nostro edificio ricade in zona **R2 “Ambiti consolidati residenziali ad alta densità abitativa Art. 15”**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 15 delle NTA.

- Limitazioni urbanistiche** Vincoli urbanistici: No Si e se Si quali:
- Vincoli ambientali: No
 - Si e se Si quali
 - Vincoli paesaggistici No Si e se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

AUTORIMESSA al: Foglio 6 – **Particella 89, sub. 18**, P. T, Categoria C/6 – Classe 2, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq. 13, Rendita 15,49 €;

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

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

- No, perché

- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Lotto NR.2:

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT

AUTORIMESSA al: Foglio 6 – **Particella 89, sub. 18**, P. T, Categoria C/6 – Classe 2, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq. 13, Rendita 15,49 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);
Visure catastali del mappale (Allegato n°3);
Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale MAGGIO 2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di ERBUSCO - Sez. NCT


AUTORIMESSA al: Foglio 6 – **Particella 89, sub. 18**, P. T, Categoria C/6 – Classe 2, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq. 13, Rendita 15,49 €;

□ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto:



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.2

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di 



Condizioni limitanti

- Servitù:
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

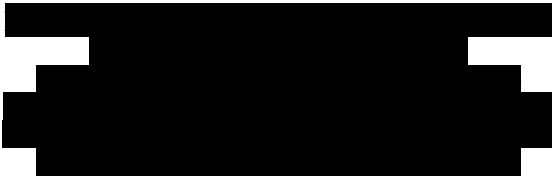
■ Occupato: in sede di sopralluogo ho verificato e le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da Begni Flora che ne detiene l'uso.

Dalla PEC rilasciata in data 27.06.2023 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE (BS) non risultano in essere contratto di locazione regolarmente registrati.
(Allegato n. 6).

Risultano in base alla relazione  **che il Condominio in oggetto è sprovvisto del regolamento del Condominio.**

La situazione versamenti spese condominiali della Sig.ra Begni Flora è da dichiarazione dell'amministratore la seguente:





4 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 risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO NR.2

-ISCRIZIONE n. [REDACTED]

-TRASCRIZIONE n. [REDACTED]



5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **09/03/2023**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED] in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
 - In **Marzo 2023**, il valutatore prendeva contatti con il [REDACTED] nominata custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **25.05.2023**, in Erbusco (BS), Fraz. Zocco (BS), via A. Volta n. 25.
 - In data **03/05/2023** e in data **22/05/2023** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
 - Il valutatore faceva richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **27/06/2023** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2/Chiari mandava via PEC il materiale richiesto.
 - In data **25.05.2023**, il valutatore, unitamente alla e al [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Erbusco (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
 - In data **31/05/2023**, il valutatore prendeva contatti con lo studio [REDACTED] per richiesta atto Notarile inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data **05.06.2023**.
- Agli inizi di **Giugno 2023**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco (BS); tale richiesta veniva evasa in data **07.06.2023** con saldo quota diritti di segreteria per accesso agli atti al Comune.
- Nel periodo di Giugno 2023 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.



6 Analisi estimativa

7 Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 2**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. ANNO **2022** (alla data odierna il nuovo listino non era disponibile alla sede dell'ordine degli Architetti della Provincia di BS), le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.256,00 €/mq. ai 1.375,00 €/mq., Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 9.000,00 (Euronovemila/00)**.

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2023			
Box	621,00	688,00	756,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2022 Semestre 2			
Box - residenziale	670,00		810,00

(Analisi estimativa N. II).



IMMOBILE FOGLIO 6 NCT, MAPPALE 122 sub. 108

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
AUTORIMESSA	Mq.	13,00 x 0,50	1.300,00	8.450,00
	Mq.	6,50		8.450,00
TOTALE				

VALORE COMMERCIALE: € 8.450,00 (Euroottomilaquattrocentocinquanta/00).

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 9.000,00 (Euronovemila/0)



8 Riepilogo dei valori di stima

AUTORIMESSA

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 9.000,00 (Euronovemila/00).



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: 


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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: **_06_/_07_/_2023**



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Pratiche edilizie
3. P.GT comune di Erbusco, Estratto Mappa, schede catastali, visure, descrizione grafica dei subalterni.
4. Relazione Notarile
5. Quotazione Immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate e Listino Immobiliare BS
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate Brescia 2 /Chiari
7. Estratto di matrimonio TURRA-BEGNI
8. A e B Dichiarazione/resoconto amministratore del condominio
9. Atto di Pignoramento Immobiliare
10. Atto di provenienza

11 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 : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti