

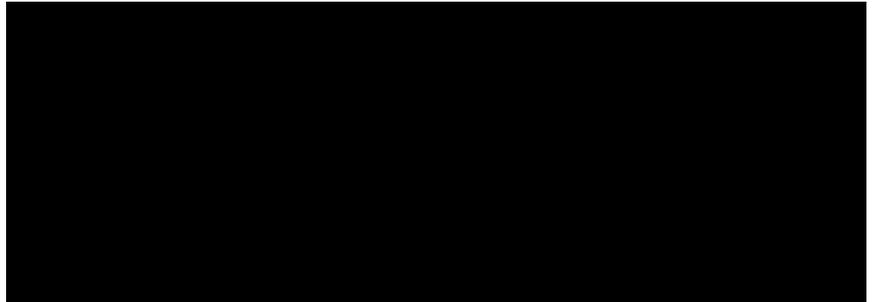
# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 71/2021

Giudice delegato: Dr. Stefano Franchioni

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato

Esecutata:

residente in Via [redacted] n. [redacted]  
C.F. [redacted]

Esperto incaricato

**Geom. Carlo Retrosi**

Con studio in Via Aldo Moro nr. 18

25043 Breno (Bs)

C.F. RTR CRL 69S24 B149Z

Tel 0364321889

Iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr. 3884

Mail: carlo@retrosi.net

Pec: carlo.retrosi@geopec.it

Timbro e firma \_\_\_\_\_



Custode giudiziario:

**Notaio Dr. Claudio Mor**

Via Ugo La Malfa n. 4

25124 Brescia (Bs)

**Date:**

Nomina dell'esperto: 09/04/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22/04/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 12/11/2021

**Sopralluogo:**

Sopralluogo all'immobile pignorato effettuato in data 14/05/2021 alle ore 11.30 su convocazione del custode giudiziario Notaio Dr. Claudio Mor, in sostituzione della debitrice [redacted], con la presenza del collaboratore delegato dal Notaio stesso, Arch. Pierluigi Bianchetti.

Successivo sopralluogo in data 07/07/2021 alle ore 12.00 alla presenza del collaboratore delegato Arch. Pierluigi Bianchetti con cambio delle serrature.



## Identificazione dei lotti

### LOTTO UNICO

Identificativi catastali: - Sezione PRE Foglio 1 Particella 1610 Subalterno 1  
- Sezione PRE Foglio 1 Particella 1610 Subalterno 5

Descrizione catastale sintetica: - abitazione al piano seminterrato (1610/1)  
- box al piano seminterrato (1610/5)

Ubicazione: Via Madonna n. 2 - Comune di Bienno (Bs)

Quota di proprietà: - [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/1

Più probabile valore di mercato: €. 113.000,00

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No vedi pagine 9-10-11  
Conformità catastale  Si  No vedi pagine 12-13  
Conformità titolarità  Si  No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile parzialmente occupato  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si  
Servitù, oneri, pesi, gravami  No  Si  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 16



---

## Indice

Indice .....	3
PREMESSA – ACCERTAMENTI E INDAGINI .....	4
1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI.....	5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	6
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	7
4. VERIFICA DOCUMENTALE.....	9
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica .....	9
4.2 Situazione catastale .....	11
4.3 Verifica della titolarità .....	13
4.4 Situazione ipotecaria .....	14
5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	15
6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE.....	15
7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	16
8. ANALISI ESTIMATIVA.....	16
9. PROSPETTO VALUTATIVO .....	17
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	18
Allegati .....	19



## PREMESSA – ACCERTAMENTI E INDAGINI

Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24/11/1969 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, su incarico affidatogli con Ordinanza di Nomina del 09/04/2021 e Verbale di accettazione di incarico di stima del 22/04/2021, ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione di stima riferita ai beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare nr. 71/2021, emessa nei confronti della Sig.ra [REDACTED].

A tale scopo il Sottoscritto provvedeva all'effettuazione dei sopralluoghi e delle verifiche necessarie all'individuazione ed alla valutazione dei beni oltre che all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale e edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno e del Comune di Bienno.



## 1. INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI

Con Atto Giudiziario redatto in data 18/01/2021 Rep. n. 166, trascritto a Breno in data 01/02/2021 ai nr. 556 R.G. e 423 R.P., venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Comune di Bienno - Catasto fabbricati - Sezione PRE - Foglio 1

- Mappale 1610 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 160,10;

- Mappale 1610 Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 73 mq. Rendita €. 135,72.

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni ad esse spettanti.

### **Divisibilità dell'immobile**

La presente valutazione è stata redatta prendendo atto che le unità immobiliari in oggetto, seppur suddivise catastalmente in più subalterni, costituiscono un unico corpo residenziale con accessori, non scindibile e quindi valutate in un unico lotto.



## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

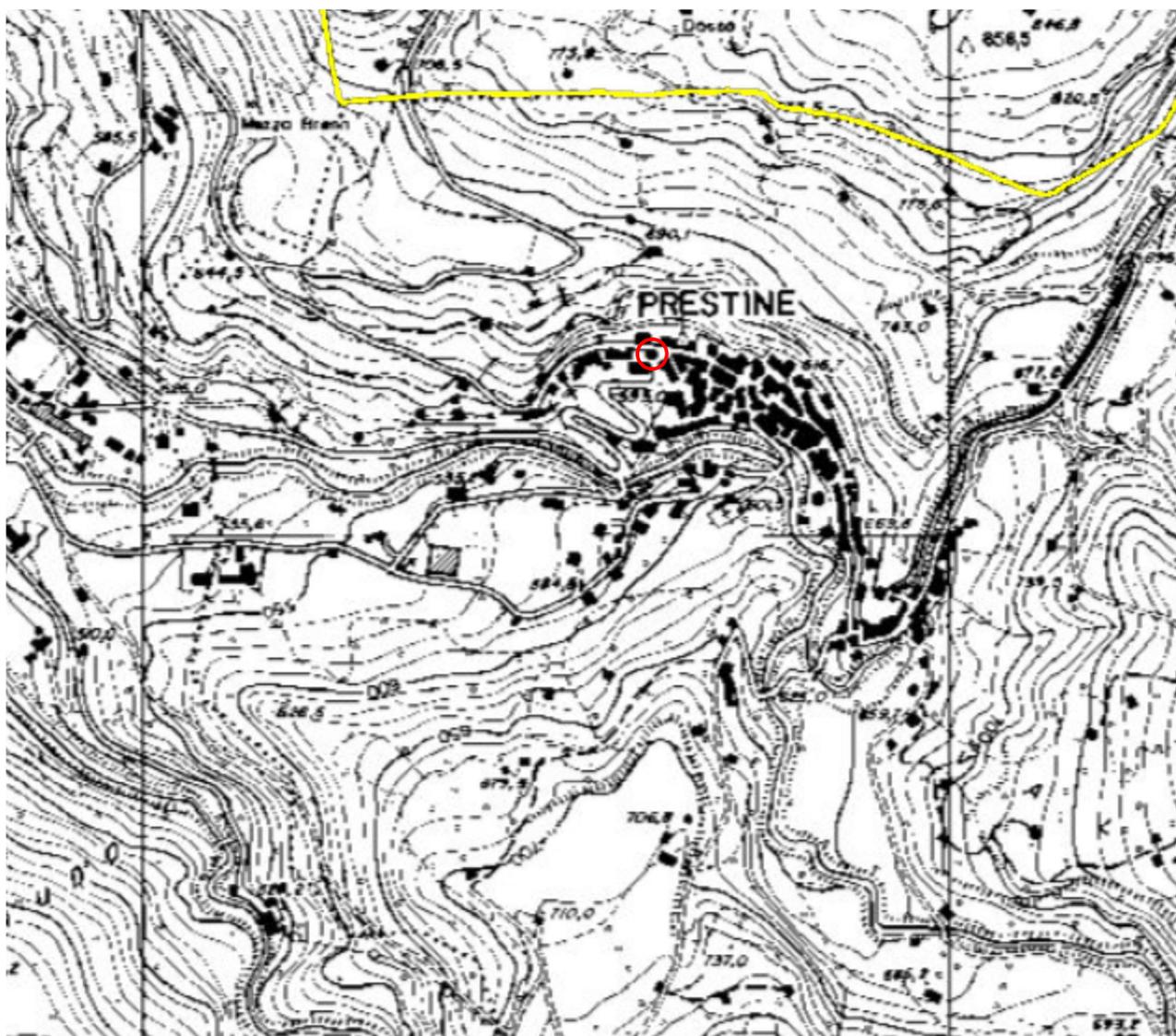
Le unità immobiliari oggetto di perizia sono localizzate nel territorio Comunale di Bienno, in Via Madonna ed individuate con il numero civico 2.

### Zona

L'immobile, di cui le unità oggetto di perizia fanno parte, è ubicato nel comune di Bienno, in zona a prevalente destinazione residenziale e più precisamente nell'ex comune di Prestine ora incorporato nel comune di Bienno e definito Borgo di Prestine.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Madonna e precisamente l'accesso delle unità immobiliari oggetto di perizia avviene dal mappale 1717 di proprietà comunale.

### Mappa geografica



Estratto CTR Regione Lombardia





Estratto ortofoto

### Tipologia immobiliare ed edilizia

Le unità oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato, composto da tre alloggi, disposto su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato.  
L'immobile risulta edificato anteriormente al 1967 e ristrutturato con concessione edilizia del 2002.

### 3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. in data 14/05/2021 e in data 07/07/2021, a seguito di comunicazione avvenuta dal custode giudiziario Notaio Dott. Claudio Mor, ha proceduto alla ricognizione dei luoghi.

Il sopralluogo all'immobile pignorato è stato effettuato con la presenza dell'Arch. Pierluigi Bianchetti, quale collaboratore delegato dal notaio Dr. Claudio Mor.

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano ubicati sul territorio Comunale di Bienno (Bs) in Via Madonna al civico 2, sono identificati al catasto fabbricati alla sezione PRE foglio 1 con il mappale 1610 subalterni 1 e 5 e consistono rispettivamente in un appartamento e un box posti al piano seminterrato.



L'immobile, di cui le unità oggetto di perizia fanno parte, è a destinazione residenziale ed è disposto su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale di Via Madonna.

Il fabbricato è caratterizzato da muratura in pietra, l'orditura del tetto è in legno con manto di copertura in tegole in cotto, e lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro.

I serramenti sono in legno con doppio vetro dotati di ante a doghe anch'esse in legno e del medesimo colore.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro a disegno semplice.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono disposte al piano seminterrato e sono accessibili dal mappale 1717 di proprietà comunale, attraverso il cancello carraio posto sulla strada comunale di Via Madonna.

L'appartamento (subalterno 1) è costituito da un unico locale adibito a cucina/soggiorno, da un disimpegno che conduce al bagno, alla camera matrimoniale e ad un locale destinabile a ripostiglio avente finestra affacciata sul box. Vi è inoltre un ripostiglio in aderenza all'appartamento accessibile sia dall'abitazione attraverso il bagno sia direttamente dal box di proprietà. Vi è inoltre un ulteriore ripostiglio esternamente all'abitazione ricavato nel sottoscala.

La corte esclusiva presenta una pavimentazione in masselli di cemento per la porzione antistante l'ingresso all'appartamento mentre la restante parte posta a est è coltivata a prato.

L'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro così come il bagno ed il rivestimento dello stesso.

Il ripostiglio risulta pavimentato e presenta una porta d'ingresso in ferro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio e da caldaia alimentata a metano posta nel locale cucina/soggiorno.

Il box (subalterno 5) presenta una struttura in cemento armato con un doppio ingresso dotato di portoni sezionali automatici a doghe orizzontali in legno. Anche questa unità risulta pavimentata con piastrelle di colore chiaro.

Gli impianti sono semplici e risalenti all'epoca di costruzione.

Si evidenziano segni di muffe e ammaloramenti agli intonaci dovuti probabilmente ad umidità causata dall'interramento dei locali.

Nell'insieme l'immobile si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione sia dal punto di vista delle finiture che in merito agli impianti.

## **Confini**

Il mappale 1610 subalterni 1 e 5 costituente l'intero compendio oggetto di perizia confina con:

- a nord terrapieno verso la strada comunale Via Madonna;
- a est il mappale 1717;
- a sud la strada consorziale;
- a ovest il mappale 1609.

In ogni caso si fa espresso riferimento alle mappe catastali ed alle risultanze di fatto.

## **Consistenza**

La verifica della consistenza delle unità immobiliari oggetto di perizia è stata effettuata in occasione del sopralluogo, avvenuto come in precedenza specificato, mediante alcune misure significative rapportate poi alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.



Ai fini estimativi si è adottato il criterio di misurazione e quantificazione della Superficie Esterna Lorda con specifici coefficienti di ragguglio a seconda delle destinazioni tenendo conto della situazione autorizzata dal punto di vista edilizio.

### Calcolo superfici

<b>Destinazione edilizia e catastale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Superficie raggugliata</b>
<u>Mapp. 1610 Sub. 1</u>			
Abitazione	m <sup>2</sup> 104,00	100%	m <sup>2</sup> 104,00
Ripostigli	m <sup>2</sup> 29,00	30%	m <sup>2</sup> 8,70
Corte	m <sup>2</sup> 62,00	10%	m <sup>2</sup> 6,20
			<hr/> m <sup>2</sup> 118,90
<u>Mapp. 1610 Sub. 5</u>			
Box	m <sup>2</sup> 81,00	50%	m <sup>2</sup> 40,50
<b>Totale</b>			<b>m<sup>2</sup> 159,40</b>

## 4. VERIFICA DOCUMENTALE

### 4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

#### Situazione edilizia

La costruzione dell'immobile, di cui le unità oggetto di perizia fanno parte, è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

A seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi formulata al Comune di Bienna in data 07/05/2021, il Tecnico Comunale ha prodotto per l'immobile oggetto di perizia la seguente documentazione edilizia successiva al 1967:

- Concessione edilizia con contributo R.C. n. 22/02 del 03/10/2002, Prot. n. 73/2002, P.E. n.02/02 relativa alla ristrutturazione di fabbricato esistente, alla realizzazione di nuova autorimessa e al recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96 e L.R. 22/99.

Il Tecnico Comunale attesta che non risulta depositata presso gli uffici nessun'altra pratica inerente le unità immobiliari di cui si tratta ne tantomeno il certificato di agibilità per le stesse.

Si precisa che per l'unità immobiliare abitativa era stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica prot. 17154-000002-09 valido fino al 17/07/2019 dal quale risultava una classe energetica G.

Dal sopralluogo si sono riscontrate alcune differenze dello stato di fatto rispetto ai progetti approvati e precisamente si segnala che:

ABITAZIONE - MAPPALE 1610 SUBALTERNO 1

- la distribuzione interna dei locali risulta totalmente differente;
- il ripostiglio presenta un'apertura diretta verso il box;

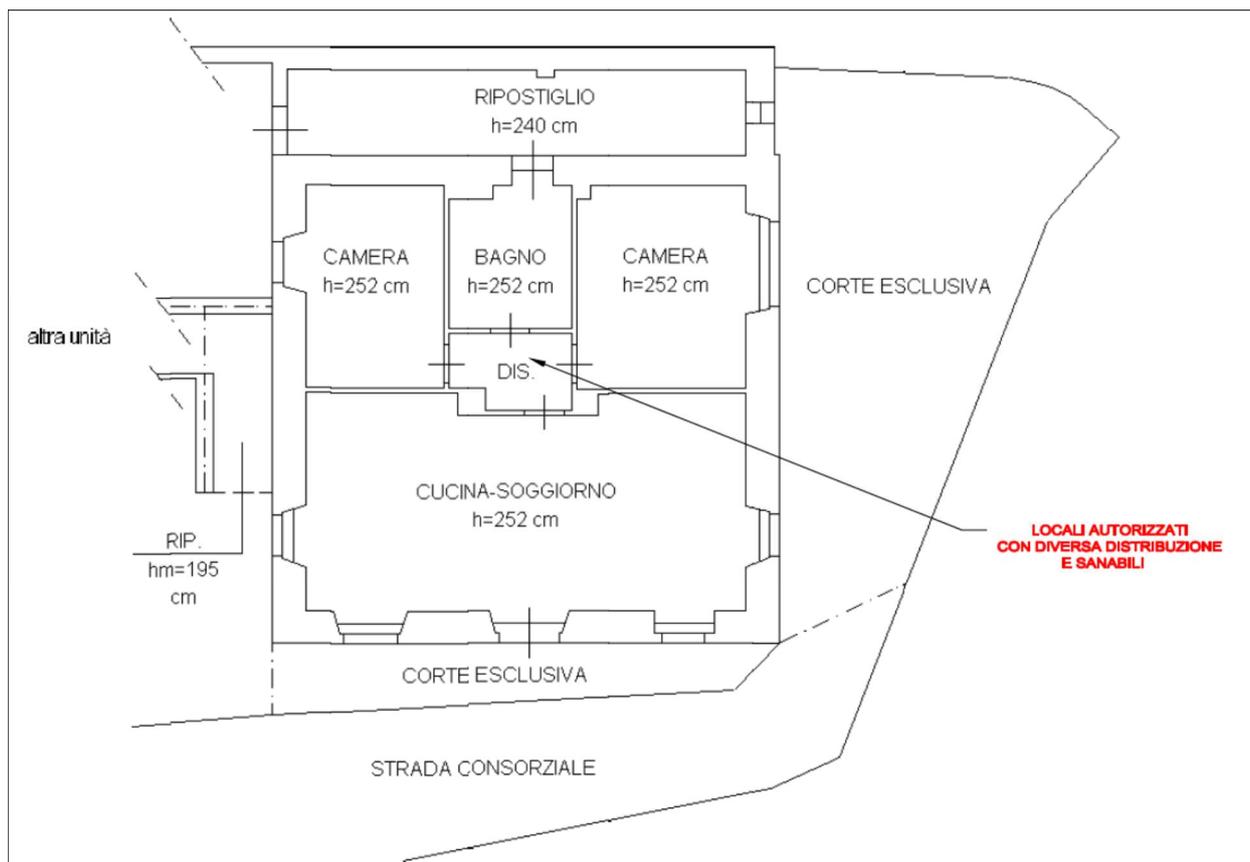


## AUTORIMESSA - MAPPALE 1610 SUBALTERNO 5

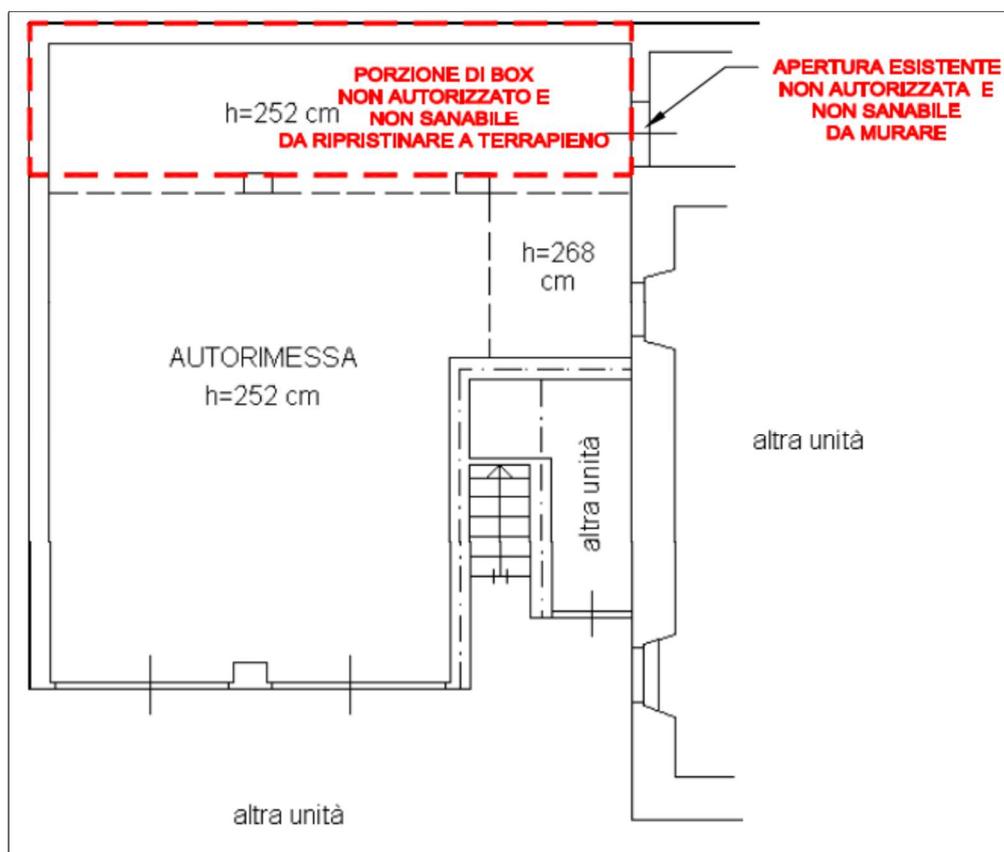
- la porzione del locale a nord attualmente destinata a autorimessa non risulta autorizzata in quanto prevista a progetto come terrapieno.

Di seguito si riportano le planimetrie con la rappresentazione di quanto riscontrato nel sopralluogo.

### PIANO SEMINTERRATO MAPPALE 1610 SUB. 1



## PIANO SEMINTERRATO MAPPALE 1610 SUB. 5



### Situazione urbanistica

Dal 23/04/2016 il Comune di Prestine è stato incorporato nel Comune di Bienno, tuttavia dal punto di vista urbanistico resta vigente il Piano di Governo del Territorio del Comune di Prestine approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 26 del 28/06/2014.

Con riferimento a tale strumento urbanistico l'immobile, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, ricade negli "Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale" normati dall'art. 4.10 delle NTA del P.G.T.

Il lotto sul quale ricadono le unità in oggetto è sottoposto al vincolo paesaggistico ambientale: Fasce di rispetto di fiumi e torrenti (art. 142, comma 1, lettera c) D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

### 4.2 Situazione catastale

#### Individuazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano così catastalmente identificate:

Comune di Bienno - Catasto fabbricati - Sezione PRE - Foglio 1

- Mappale 1610 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 160,10;

- Mappale 1610 Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 73 mq. Rendita €. 135,72.

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni ad esse spettanti.



## **Intestazione catastale**

Da visure catastali per immobile, effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, i mappali sopra individuati, risultano intestati catastalmente come segue:

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF ██████████ Proprietà 1/1

Detta intestazione corrisponde con l'effettiva proprietà.

## **Provenienza catastale**

### Catasto Terreni

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono edificate sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Bienno con il mappale 1610 classificata come Ente Urbano di mq. 390.

Tale particella deriva dalla variazione territoriale del 28/11/2016 in atti dal 30/11/2016 Legge Regionale n. 9 del 21/04/2016 mediante la quale il mappale 1610 inizialmente identificato al Comune di Prestine viene soppresso per trasferimento al comune di Bienno sezione Borgo Di Prestine.

L'originaria particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Prestine con il mappale 1610 di mq. 390 era classificata come fabbricato rurale e proveniva dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

Con Tipo Mappale del 27/04/2006 protocollo n. BS0113605 (n. 113605.1/2006) il mappale 1610 varia la classificazione da fabbricato rurale a ente urbano.

### Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto di perizia individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Bienno derivano dalla variazione territoriale del 28/11/2016 in atti dal 15/12/2016 Legge Regionale n. 9 del 21/04/2016 mediante la quale le particelle 1610 subalterni 1 e 5 inizialmente identificate al Comune di Prestine vengono soppresse per trasferimento al comune di Bienno.

Tali unità sono state istituite al Catasto Fabbricati del Comune di Prestine mediante variazione per divisione-ristrutturazione del 22/05/2006 protocollo n. BS0140822 (n. 50556.1/2006).

## **Rispondenza catastale**

Con riferimento all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, è stata effettuata una verifica documentale catastale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali.

A seguire si sono dunque potuti visionare i seguenti documenti:

- estratto mappa catastale;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni.



Con riferimento alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

**ABITAZIONE - MAPPALE 1610 SUBALTERNO 1**

- la distribuzione interna dei locali risulta conforme allo stato di fatto ma differente con quanto autorizzato dal punto di vista edilizio;
- la camera, posta sul lato ovest, non può avere la destinazione camera bensì ripostiglio poiché la finestra non ha un affaccio sull'esterno ma sul locale adibito a box e non potrebbe essere autorizzata dal punto di vista edilizio;
- il ripostiglio presenta un'apertura diretta verso il box che non risulta autorizzata dal punto di vista edilizio;

**AUTORIMESSA - MAPPALE 1610 SUBALTERNO 5**

- la porzione del locale a nord risulta accatastata ad autorimessa anche se non autorizzata dal punto di vista edilizio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale si rilevano le incongruenze sotto riportate.

L'elaborato planimetrico attuale non rappresenta correttamente la continuità storica dei beni comuni non censibili in particolare:

- il subalterno 10 rappresentato al piano terra e definito nell'elenco subalterni come bene comune non censibile ai subalterni 1 e 5 di fatto non compete alla proprietà dell'esecutata Vinci Simona;
- il subalterno 9 rappresentato al piano seminterrato viene erroneamente definito nell'elenco subalterni come strada consorziale ma di fatto risulta essere la corte comune ai subalterni 1 e 5 antistante il box di proprietà dell'esecutata;
- il subalterno 12 rappresentato al piano seminterrato viene erroneamente definito nell'elenco subalterni come corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 6, 7 e 8 ma di fatto costituisce la strada consorziale (ex sub 9 originario).

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Gli immobili oggetto di perizia in forza dei titoli di provenienza sotto riportati risultano così intestati:

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF ██████████ Proprietà 1/1

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita Notaio Massimo Milone con sede a San Giuliano Milanese (Mi), stipulato in data 30/04/2018 Rep. n. 45674 Racc. n. 7797, trascritto a Breno (Bs) il 11/05/2018 ai nr. 2202 R.P. e 2843 R.G., mediante il quale la Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ vende alla Sig.ra ██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF ██████████ la piena proprietà degli immobili identificati come segue:

Comune di Bienno - Catasto fabbricati - Sezione PRE - Foglio 1

- Mappale 1610 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 160,10;
- Mappale 1610 Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 73 mq. Rendita €. 135,72.

Nell'atto sopra citato si precisa che all'immobile compete una proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni del fabbricato.



Nel medesimo atto si cita inoltre l'esistenza di una servitù di transito sulla strada consorziale identificata al catasto fabbricati al foglio 1 mappale 1610 sub. 9 (area urbana di mq. 59) di cui all'atto del Notaio C. De Michelis del 15/03/1923 Rep. n. 8968/113, trascritto a Breno il 16/04/1923 ai nr. 666 R.P. e 717 R.G.

I beni di cui sopra pervennero ai venditori in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita Notaio Francesco Passari con sede a Breno (Bs), stipulato in data 18/09/2006 Repertorio n. 139570 Raccolta n. 25837, registrato a Breno (Bs) il 02/10/2006 al n. 2868 e trascritto a Breno (Bs) il 03/10/2006 ai nr. 6233 R.P. e 8169 R.G. mediante il quale la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la piena proprietà degli immobili identificati come segue:

Comune di Prestine - Catasto fabbricati - Foglio 1

- Mappale 1610 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 160,10;
- Mappale 1610 Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 73 mq. Rendita €. 135,72.

- Atto di compravendita Notaio Francesco Passari con sede a Breno (Bs), stipulato in data 09/11/2001 Repertorio n. 129541 Raccolta n. 21625, trascritto a Breno (Bs) il 03/12/2001 ai nr. 4822 R.P. e 6290 R.G. mediante il quale i Sig.ri [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4, [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/12, [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/12, [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/12, vendono alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la piena proprietà degli immobili identificati come segue:

Comune di Prestine - Catasto fabbricati - Foglio 1

- Mappale 1610 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 15,5 vani Rendita €. 424,27.

#### 4.4 Situazione ipotecaria

A far tempo dalla provenienza alla data della presente relazione risultano iscritte le seguenti formalità giudizievole a carico dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 11/05/2018 Registro Particolare 307 Registro Generale 2844:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario emessa dal Notaio Massimo Milone con sede a San Giuliano Milanese (Mi) il 30/04/2018 Repertorio n. 45675 Raccolta n. 7798 per €. 207.945,03, di cui €. 138.630,02 capitale, durata 30 anni, a favore di [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] CF [REDACTED].

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emessa dall'Ufficiale Giudiziario con atto in data 18/01/2021 Repertorio n. 166 trascritto a Breno il 01/02/2021 ai nr. 423 Registro Particolare e 556 Registro Generale, a favore di [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] CF [REDACTED] per la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Bienno - Catasto fabbricati - Sezione PRE - Foglio 1



- Mappale 1610 Sub. 1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita €. 160,10;
- Mappale 1610 Sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 73 mq. Rendita €. 135,72.

## 5. OPERE SANABILI E QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Con riferimento ai paragrafi precedenti si riportano di seguito le difformità edilizie e catastali sanabili e non ed i relativi costi di regolarizzazione.

Sintetizzando **risulta essere sanabile** solo la diversa distribuzione interna dei locali abitativi (mappale 1610 sub. 1) con la precisazione che l'attuale locale adibito a camera, posta sul lato ovest, non potrà avere la destinazione camera bensì ripostiglio poiché la finestra non ha un affaccio sull'esterno ma sul locale adibito a box. Il ripostiglio posto a nord non dovrà avere la porta di collegamento con il box.

La regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia di cui sopra, dovrà sottostare alla redazione di idonea pratica edilizia a sanatoria.

Per tale pratica sono stati stimati i seguenti costi:

- |  |             |
|--|-------------|
| - onorario professionale comprensivo di                |             |
| spese accessorie per predisposizione pratica edilizia: | €. 2.000,00 |
| - sanzione pratica in sanatoria come comunicato        |             |
| dal tecnico comunale                                   | €. 516,00   |

Totale	€. 2.516,00
--------	-------------

**Non risulta essere sanabile** la porzione di autorimessa in ampliamento a nord (mappale 1610 sub. 5) che dovrà essere ripristinata a terrapieno poiché non sussistono le distanze minime necessarie dalla strada.

Per la regolarizzazione della situazione mediante il ripristino del terrapieno e la costruzione del muro perimetrale sono stati stimati i seguenti costi:

- |  |             |
|--|-------------|
| - costruzione muratura di tamponamento | €. 3.000,00 |
|--|-------------|

Al fine di regolarizzare anche la situazione catastale si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico mediante pratiche da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Brescia per un costo totale pari a €. **1.000,00** comprensivo di spese.

## 6. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Il giorno del sopralluogo all'immobile, in assenza della debitrice [REDACTED], l'Arch. Pierluigi Bianchetti, quale collaboratore delegato dal custode giudiziario Notaio Dr. Claudio Mor, ha proceduto con l'aiuto del fabbro alla sostituzione delle serrature.

In occasione di tale sopralluogo si è potuto accertare l'assenza di eventuali occupanti e lo stato di abbandono dell'immobile.



## 7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Il lotto sul quale ricadono le unità immobiliari oggetto di perizia è sottoposto al vincolo paesaggistico ambientale: Fasce di rispetto di fiumi e torrenti (art. 142, comma 1, lettera c) D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Le unità immobiliari di cui si tratta non fanno parte di un complesso condominiale.

## 8. ANALISI ESTIMATIVA

### Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona con le medesime caratteristiche e vincoli, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, è stato definito un prezzo unitario al metro quadrato definito in **€. 750,00** per i locali destinati a civile abitazione. Per gli accessori a tali unità sono stati applicati coefficienti di ragguaglio a seconda delle destinazioni edilizie autorizzate secondo il seguente schema:

abitazione: 1,00

ripostiglio: 0,30

corte: 0,10

box: 0,50

La definizione del prezzo unitario al metro quadrato tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

Le superfici sono calcolate su planimetrie grafiche e visure catastali verificate a campione e quindi arrotondate al metro quadrato.

La valutazione finale complessiva dell'immobile calcolata come sopra esposto è da considerarsi a corpo e non a misura.

A tale valutazione dovranno essere detratte le oblazioni e spese tecniche relative alla pratica edilizia di sanatoria e catastali di variazione.



## 9. PROSPETTO VALUTATIVO

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

<b>CATASTO FABBRICATI</b>	
<i>Foglio 1 - Mappale 1610 - Sub 1</i>	
Abitazione piano seminterrato: mq. 104,00 x € 750,00 x 1,00 =	€ 78.000,00
Ripostigli piano seminterrato: mq. 29,00 x € 750,00 x 0,30 =	€ 6.525,00
Corti piano seminterrato: mq. 62,00 x € 750,00 x 0,10 =	€ 4.650,00
<b>CATASTO FABBRICATI</b>	
<i>Foglio 1 - Mappale 1610 - Sub 5</i>	
Box piano seminterrato: mq. 81,00 x € 750,00 x 0,50 =	€ 30.375,00
<b>VALORE TOTALE LOTTO</b>	€ 119.550,00
<b>DETRAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	€ - 2.516,00
<b>DETRAZIONE COSTI DI RIPRISTINO OPERE NON SANABILI</b>	€ - 3.000,00
<b>DETRAZIONE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	€ - 1.000,00
<b>Valore totale arrotondato a</b>	€ 113.034,00
(diconsi Euro centotredicimila/00)	<b>€ 113.000,00</b>

Breno, 6 ottobre 2021.

Il Perito:



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Geom. Carlo Retrosi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 3884, 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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_



Breno, 6 ottobre 2021.



## Allegati

### *Documentazione catastale:*

1. Estratto mappa;
2. Visure catastali storiche;
3. Planimetrie catastali;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

### *Documentazione ipotecaria:*

5. Atto di compravendita Notaio Massimo Milone del 30/04/2018 Rep. n. 45674 Racc. n. 7797, trascritto a Breno il 11/05/2018 ai nr. 2202 R.P. e 2843 R.G.;
6. Nota di Trascrizione del 03/10/2006 R.P. 6233 R.G. 8169: Atto di compravendita Notaio Francesco Passari del 18/09/2006 Rep. n. 139570 Racc. n. 25837;
7. Nota di Trascrizione del 03/12/2001 R.P. 4822 R.G. 6290: Atto di compravendita Notaio Francesco Passari del 09/11/2001 Rep. n. 129541 Racc. n. 21625;
8. Nota di Iscrizione del 11/05/2018 R.P. n. 307 R.G. n. 2844: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo emessa dal Notaio Massimo Milone il 30/04/2018 Rep. n. 45675 Racc. n. 7798;
9. Nota di Trascrizione del 01/02/2021 R.P. n. 423 R.G. n. 556: Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/01/2021 Rep. n. 166;

### *Documentazione urbanistica:*

10. Estratto Tav. PDR R.1.2a Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Prestine del P.G.T.;
11. Estratto Tav. DDP P.1b.5a Il sistema dei vincoli - ovest del P.G.T.;
12. Estratto Tav. DDP-PDS-PDR P.2.8-S.8-R.4 Norme tecniche di attuazione del P.G.T.;

### *Documentazione edilizia:*

13. Concessione edilizia con contributo R.C. n. 22/02 del 03/10/2002, Prot. n. 73/2002, P.E. n.02/02 e relativi elaborati grafici;

### *Documentazione fotografica:*

14. Rilievo fotografico.

