

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

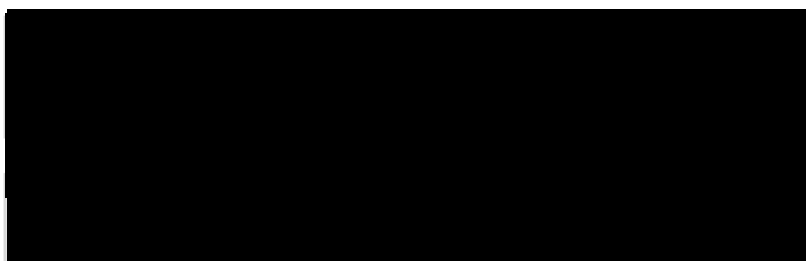
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 112/2016, riunita con la n. 195/2021

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA**

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato da:

Esecutati:



Rappresentati da:

Creditore procedente/intervenuto:

Rappresentato da:

Creditore intervenuto:



Esperto incaricato

Dott. Ing. MORIS COMINETTI
Via Roma n. 52 – 25039 Travagliato (BS)
C.F. CMN MRS 70M29 B157A
Tel. 030/6864750
E-mail: info@studiocominetti.it
PEC: cominetti.moris@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A2866



Date

| | |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto | 14/04/2021 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 23/04/2021 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 06/10/2021 |
| Termine consegna CTU | 06/09/2021 |
| Consegna del rapporto di valutazione | 27/07/2021 |



Identificazione dei lotti

• LOTTO n. 1

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 28 + “ALLEGATO – LOTTO 1”**
Descrizione sintetica: UNITÀ ABITATIVA SU TRE LIVELLI, CON PICCOLO GIARDINO
Ubicazione: Viale Vannia, 9 – CIVIDATE CAMUNO (BS)
Catasto: Comune di Civate Camuno, catasto fabbricati, fg. 4, p.lla 2012, sub. 4

• LOTTO n. 2

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 3 + da pag. 29 a pag. 54 + “ALLEGATO – LOTTO 2”**
Descrizione sintetica: UNITÀ ABITATIVA A PIANO PRIMO, CON CANTINA AL PIANO
TERRA
Ubicazione: Vicolo Bucaneve, 5 – DARFO BOARIO TERME (BS)
Catasto: Comune di Darfo Boario Terme, catasto fabbricati, sez. GOR, fg. 13,
p.lla 435, sub. 3

con:
Descrizione sintetica: AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA
Ubicazione: Via Trieste, snc – DARFO BOARIO TERME (BS)
Catasto: fabbricati, sez. GOR, fg. 13, p.lla 472, sub. 1



Notaio F. PASSARI Repertorio [REDACTED] del 21/01/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE a Breno del 20/03/2002 - [REDACTED]

Notaio F. PASSARI [REDACTED] del 06/03/2002

IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE a Breno del 23/07/2002 - [REDACTED]

Notaio A. BROLI [REDACTED] del 17/07/2002

IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE a Breno del 15/06/2010 - [REDACTED]

Notaio R. BOSSI [REDACTED] del 10/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE a Breno del 02/04/2013 - [REDACTED]

Notaio L. CECALA [REDACTED] del 28/03/2013

IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO

TRASCRIZIONE a Breno del 10/02/2016 - [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA [REDACTED] del 18/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE a Breno del 08/06/2016 - [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA [REDACTED] del 18/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE a Breno del 07/04/2021 - [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA [REDACTED] del 19/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

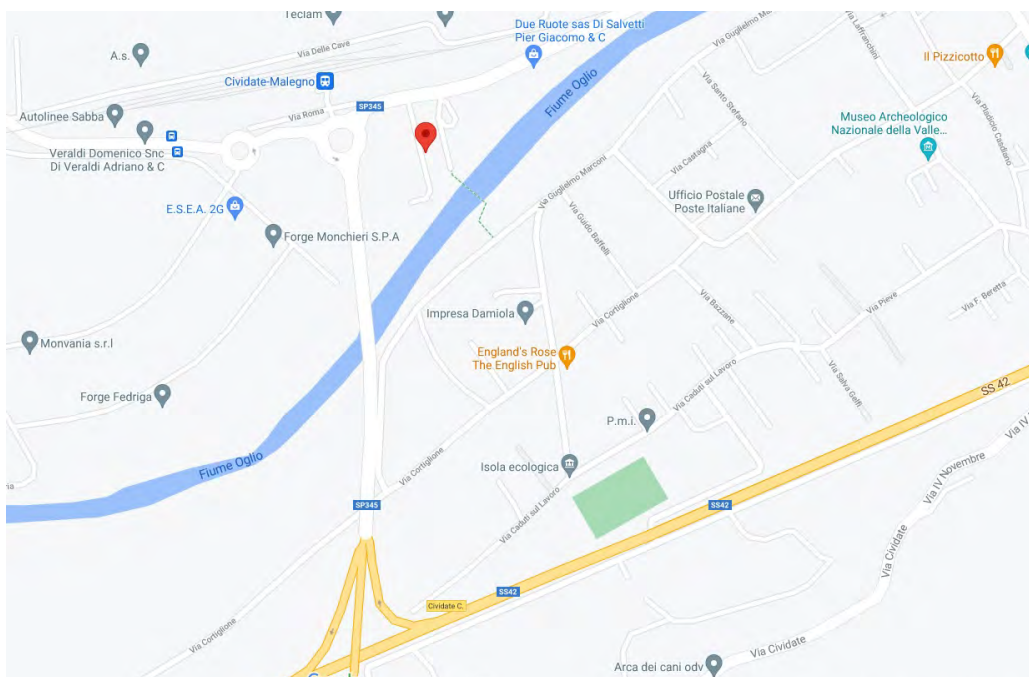
Localizzazione

- | | |
|--|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | CIVIDATE CAMUNO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIALE VANNIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 9 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- ufficio
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro: presenza piccola area scoperta

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica



- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | struttura presumibilmente in muratura portante, con presenza di travi, pilastri e murature in CA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | in latero-cemento ad intradosso intonacato al civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | copertura in legno, con gronde in CA; manto di copertura con tegole in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | in muratura di laterizio, intonacata al civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | non è stata chiaramente evinta la stratigrafia delle murature perimetrali esterne. Dagli elaborati progettuali rinvenuti in Comune e da quanto evincibile “a vista” in loco, pare che le murature perimetrali non abbiano isolamenti specifici (ad es. cappotto) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | pareti in laterizio intonacate al civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | in legno, con vetrocamera; persiane in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni e battiscopa | porte interne in legno di tipo tamburato, ad anta cieca. Battiscopa in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | pavimenti zona giorno in gres, zona notte in legno (parquet). Pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | unità abitativa termo-autonoma, con caldaia posizionata in esterno all'interno di una nicchia chiusa con serramento in alluminio. Radiatori in acciaio, a parete, rilevati anche al piano sottotetto. Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. Caminetto d'angolo nella zona giorno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | Sanitari in porcellana bianca per entrambi i bagni (al piano primo ed al piano sottotetto), con piani dei lavabi in marmo. Presenti in ogni bagno: lavabo, bidet e wc, con vasca idromassaggio nel bagno al piano primo e doccia nel bagno al piano sottotetto. Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | Contatore gas in nicchia privata posta sul lato sud della proprietà. Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. Distribuzione interna all'unità abitativa sotto traccia. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | presenza di uno split nella zona giorno al piano terra e di uno split nella camera al piano sottotetto. |



Altri impianti

Allaccio fognatura

Fonti rinnovabili

Finiture esterne

facciate intonacate e rifinite con pittura (presumibilmente al quarzo). Soglie delle porte esterne e delle banchine in pietra. Lattoneria in rame.

N. totale piani intero fabbricato

testata avente 3 lati liberi di un più ampio fabbricato a schiera. Unità composta da 3 piani fuori terra adibiti a residenza: terra/rialzato, primo e sottotetto mansardato. Presenza di una piccola area scoperta (giardino) sul lato principale di accesso (Viale Vannia).

Altro

Dimensione

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Concorrenza monopolistica ristretta

Oligopolio

Monopolio

Monopolio bilaterale

Filtering

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero



- Espansione
- Contrazione
- Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unica unità immobiliare distribuita su tre piani, collegati da una scala interna.

Tale unità fa parte di un più ampio fabbricato di villette a schiera ad uso residenziale, composto da tre piani fuori terra (terra/rialzato, primo, sottotetto). Al piano terra (quota strada), sul fronte principale di ingresso ad ogni unità (lato ovest), vi è un piccolo giardino privato. L'accesso dalla via pubblica avviene unicamente da viale Vannia. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita dall'unità di testata, posta a sud rispetto all'intera schiera.

In dettaglio, l'unità immobiliare risulta essere effettivamente (come riscontrata in occasione del sopralluogo) così disposta:

Piano terra/rialzato:

- Soggiorno con accesso esterno da Viale Vannia (transitando attraverso il giardino privato), nel quale è presente la scala interna di collegamento con i piani superiori. Altezza interna pari a circa 278 cm.
Si precisa che, oltre alla porta di ingresso principale, sul lato est è presente un'ulteriore portafinestra attestante su una corte scoperta di pertinenza di altro mappale non oggetto della presente procedura (*pare trattasi del mappale n. 9582, ma il foglio di mappa è difficilmente leggibile*). Su tale corte attestano un'autorimessa ed una cantina/lavanderia attualmente utilizzate dall'esecutato. Si ribadisce che questi ultimi spazi/immobili (corte, autorimessa e cantina/lavanderia), non fanno parte dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.
- Locale cottura aperto sul soggiorno, dotato di finestra verso l'area esterna di proprietà (giardino).

Piano primo:

- Una camera da letto con altezza interna pari a circa 284 cm;
- Una camera da letto con portafinestra su balcone ed altezza interna pari a circa 284 cm;
- Un bagno con finestra e portafinestra su balcone, dotato di: lavabo, wc, bidet e vasca



idromassaggio;

- Disimpegno, direttamente attestante sulla scala interna.

Piano sottotetto (mansardato con legno a vista):

- Una camera da letto singola, con un lucernaio a soffitto;
- Ripostiglio ad uso cabina armadio, con un lucernaio a soffitto;
- Un bagno, dotato di: lavabo, wc, bidet e doccia;
- Disimpegno, direttamente attestante sulla scala interna.

In ogni locale, le altezze interne sotto trave/travetto variano da un minimo di circa 123 cm, ad un massimo di circa 220 cm.

Caratteristiche/finiture interne dell'unità immobiliare:

- Pareti interne e soffitti intonacati al civile, fatta eccezione per il piano sottotetto ove la copertura è in legno a vista.
- Serramenti interni in legno di tipo tamburato, ad anta cieca. Serramenti esterni in legno con vetrocamera; persiane in alluminio. Portoncino in alluminio in corrispondenza dell'accesso principale all'unità.
- Pavimenti interni in legno (parquet), tranne che nel bagno, ove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Battiscopa in ceramica nella zona giorno ed in legno per la zona notte.
- Scala interna con struttura in metallo a vista e pedate in legno.

Caratteristiche/finiture esterne dell'immobile:

- Gronda del tetto e balconi in CA. Tamponamenti laterali dei balconi in muratura, frontalmente dotati di parapetto metallico.
- Pareti intonacate con tinteggiatura (presumibilmente) al quarzo.
- Lattoneria in rame.

Si rende noto che, in sede di sopralluogo, si sono riscontrati (per quanto desumibile "a vista") i vizi/difetti seguenti:

- Piccole infiltrazioni di acqua (probabilmente della copertura) visibili su alcune pareti del sottotetto.

All'interno ed all'esterno dell'unità immobiliare in oggetto si sono poi rilevate una serie di difformità, sia rispetto ai titoli autorizzativi forniti dal Comune, sia rispetto agli elaborati catastali. Per maggiori dettagli in merito si rimanda ai par. 3.1 e 3.2 successivi. Nell'allegato "G" sono riportate le piante dei vari piani dell'unità immobiliare, delineate in via indicativa dal sottoscritto CTU sulla base dei rilievi effettuati in loco all'atto del sopralluogo (*N.B. tali piante sono da ritenersi finalizzate unicamente a supporto della presente relazione e, dunque, non impiegabili per altri scopi, ad es.: sanatoria, rettifica catastale, ecc.*).



Identificazione catastale

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CIVIDATE CAMUNO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione - <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 4 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 2012 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4 |

Confini

Partendo da nord in senso orario: **sub. 4** (piani: terra/rialzato, primo, sottotetto – **abitaz.**) altro sub. della part. 2012 (altra proprietà), part. 9582 (*pare, in quanto il foglio di mappa è difficilmente leggibile*), strada di accesso ad altre particelle, viale Vannia.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo: | 20/05/2021 |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

FG. 4 - PART. 2012 - SUB. 4 (abitazione ed area scoperta)

| | | | |
|--|----------------|------|-------------------|
| Superficie principale (appart. piani rialzato e 1°)m ² | 100,8 | | |
| Superfici secondarie | | | Indice mercantile |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abitazione (sottotetto) | m ² | 50,4 | 60 % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Balconi (piano primo) | m ² | 6,6 | 35 % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area scoperta - giardino (piano terra) | m ² | 20,0 | 10 % |

Superficie commerciale TOTALE m² 135,3



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Rialzato/terra, primo, sottotetto (sub. 4)

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi

n. 1 - piano primo

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni): 23 (presunta)

n. 1 - sottotetto

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni): 23 (presunta)

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 23 (presunta)

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

GPL



- olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento
- Elementi radianti
 radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro (fan coil)
- Condizionamento
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente
Se presente indicare se
 Totale
 Parziale: split: soggiorno e camera al piano sottotetto
Elementi radianti
 radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro
- Solare termico (produzione acqua calda)
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico
 Presente: Vetustà (anni): 23 (presunta)
 Assente
- Idraulico
 Presente: Vetustà (anni): 23 (presunta)
 Assente
- Antifurto
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente (non funzionante)
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica
 Presente: Vetustà (anni)
 Assente



- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**
- Atmosferico
- Assente
- Presente
- Acustico
- Assente
- Presente
- Elettromagnetico
- Assente
- Presente
- Ambientale
- Assente
- Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile



Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

ristrutturazione totale/parziale:

Fabbricato anteriore 01/09/1967

ristrutturazione totale/parziale: unità immobiliare
oggetto di interventi edilizi nell'anno 1998

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA): prot. 5001 del 30/12/1998 per: *“opere interne a singola unità*



immobiliare e manutenzione straordinaria”.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condomo edilizio

Abitabilità

Presente:

Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie

Fonte documentazione visionata

Comune di CIVIDATE CAMUNO

Data verifica urbanistica

05/04/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si,

Cessioni diritti edificatori

No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si

Vincoli paesaggistici

No

Si

Vincoli idrogeologici

No



- Si Si segnala che l'area in cui è collocato l'immobile risulta ricadere in classe di fattibilità III ed è ricompresa ai sensi della D.G.R. 19/06/2017 n. X/6738 nella fascia B (P2/M – alluvioni poco frequenti). Ne deriva che gli interventi edilizi eventualmente realizzabili potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme per le fasce fluviali previste dalle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) ed in particolare per quanto riguarda le fasce A e B da uno studio di compatibilità idraulica.

Potenzialità edificatoria residua

Nessuna.

- Si, se si quanta: In base a quanto desumibile dall'analisi delle N.T.A. allegate al P.G.T., per l'area B1: *"Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio"* nella quale ricade l'immobile in oggetto, pare vi possa essere un modesto incremento volumetrico un tantum pari a circa 30 mc. Tale volume è però unicamente rivolto ad un miglioramento igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici, dunque, con finalità d'uso ben precise e limitate.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Civate Camuno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni (per sommi capi, non esaustivi):
- Diversa posizione di alcune aperture esterne;
 - Diverse dimensioni di alcune aperture esterne, con finestre divenute portefinestre e viceversa;
 - Occlusione delle finestre a parete nel piano sottotetto;
 - Realizzazione nuovi lucernai per i locali del piano sottotetto;
 - Diversa posizione del cancellino pedonale di accesso alla proprietà lungo viale Vannia;
 - Modifiche di alcune tramezzature/pareti interne;
 - Diversa conformazione della scala interna di collegamento tra i piani;
 - Nuove tramezzature all'interno del piano sottotetto, con realizzazione di nuovi locali, anche ad uso abitativo (ad es. camera, bagno), non aventi adeguati rapporti aero-illuminanti ed altezze interne. In



tale ottica si precisa che la superficie del piano sottotetto risulta invece essere stata autorizzata quale superficie non residenziale e, dunque, andrà impiegata/convertita unicamente per tale uso (ad esempio: lavanderia, deposito, ecc.).

- Altezze interne difformi (per ogni piano, minori di quanto indicato negli elaborati rinvenuti).

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

- No.
- Sì, le difformità sopracitate risultano essere sanabili.

Per la sistemazione delle difformità edilizio-urbanistiche di cui ai punti precedenti il costo globale (pratica edilizia, oneri, eventuali opere, ecc.) è stimato in 3.900,00 €. Si intende esclusa la richiesta dell'agibilità da inoltrarsi al Comune, in quanto non si hanno informazioni certe sullo stato degli impianti e, dunque, sulle relative dichiarazioni di conformità.

NOTA DEL C.T.U.: In merito alla sanatoria si precisa che l'entità precisa dei contenuti della medesima dovrà essere oggetto di concertazione con il Comune, il quale, nella fase preliminare sino ad ora affrontata, non ha dato disponibilità al sottoscritto CTU ai fini di una fase pre-istruttoria.

Note

Tra le quote riportate negli elaborati grafici reperiti in Comune e le misure rilevate in sede di sopralluogo vi sono lievi discordanze, rientranti comunque nella normale tolleranza, fatto salvo quanto sopra esposto e quanto evidenziato negli elaborati grafici di cui all'allegato "G".

3.1 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di Cividate Camuno, catasto fabbricati, sez. //, foglio 4:

- particella 2012, sub. 4:

categoria A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani sup. catastale: 134 mq rendita € 139,44

Documentazione visionata da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro



Data verifica catastale: 27/04/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, 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,
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile,

sostanzialmente per le analoghe motivazioni già elencate in precedenza nella: *"Dichiarazione di Rispondenza Edilizia"*. Inoltre, a queste ultime si aggiunge quanto segue:

- La planimetria catastale visionata tramite consultazione dei registri dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia, risulta essere precedente alle opere di manutenzione straordinaria eseguite sull'immobile a seguito della DIA presentata nell'anno 1998. Tale planimetria, presentata in data 15/07/1954, non risulta dunque riportare alcunché di quanto conseguente la DIA sopracitata.
- La planimetria catastale citata al punto precedente risulta essere precedente anche all'atto di provenienza dell'immobile (si veda il per. 3.2 successivo) e in essa non figura nemmeno la: *"...piccola porzione di orto pertinenziale..."* citata a pag. 3 dell'atto di provenienza.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: 800 € per la correzione delle relative planimetrie catastali.

Note

Si precisa che, a livello globale, tra le planimetrie catastali e quanto rilevato in loco si sono riscontrate lievi differenze in termini dimensionali, rientranti comunque nella normale tolleranza, fatto salvo quanto sopra esposto e quanto specificatamente evidenziato negli elaborati grafici di cui all'allegato "G".

Inoltre, si precisa che nella planimetria catastale non vi è traccia né del cortile scoperto né dell'autorimessa/cantina/lavanderia attualmente utilizzati dall'esecutato (*già citati in precedenza al par.: "Descrizione dell'immobile staggito" del cap. 2. Probabilmente trattasi del mapp. n. 9582; il foglio di mappa è difficilmente leggibile*); si ribadisce di essi l'estraneità alla presente procedura di esecuzione forzata.

3.2 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- | | |
|----------------|-------------------|
| - Tipo di atto | COMPRAVENDITA |
| - Notaio | FRANCESCO PASSARI |



- Data atto 21/01/1998
- Repertorio [REDACTED]
- Raccolta [REDACTED]
- Estremi Registrazione BRENO in data 09/02/1998, [REDACTED]
- Estremi Trascrizione BRENO in data 17/02/1998, [REDACTED]

Quota di proprietà Intera 1/1
Nominativo del proprietario:
[REDACTED]
 Parte: quota /

Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo:

Vincoli No
 Si se Si quali: immobile in condominio, presumibilmente, almeno per quanto attiene le reti tecnologiche interrato. Sono dunque da considerarsi valide le consuete reciproche relazioni (obblighi e doveri) per un contesto condominiale.

Oneri No
 Si, quali:

Pesì No
 Si, quali:

Gravami No
 Si, quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Verifica sussistenza contratti Si Presso; data: Agenzia delle Entrate, 30/04/2021



No se No perché

Contratti rinvenuti Si Tipo di contratto:
Estremi:
€/anno:
Rata:
Durata in anni:
Scadenza contratto:

No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Stato condominiale

Condominio Si Nome:
 Indirizzo:
 Millesimi generali:
 No

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (**catasto fabbricati, sez. II/II, fig. 4, p.lla 2012, sub. 4**) le limitazioni e/o i vincoli riportati al paragrafo 3.3 precedente.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Civate Camuno, sez. III, fig. 4, p.lla 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altri soggetti, importo capitale di € 140.000,00 ed un totale di €



- 280.000,00; atto notaio F. Passari in data 06/03/2002 [REDACTED], iscritta a Breno in data 20/03/2002 ai [REDACTED].
- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Cividate Camuno, sez. ///, fg. 4, p.lla 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altri soggetti, importo capitale di € 55.000,00 ed un totale di € 110.000,00; atto notaio A. Broli in data 17/07/2002 [REDACTED], iscritta a Breno in data 23/07/2002 [REDACTED].
 - IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Cividate Camuno, sez. ///, fg. 4, p.lla 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altri soggetti, importo totale di € 500.000,00; atto notaio R. Bossi in data 10/06/2010 di cui ai [REDACTED], iscritta a Breno in data 15/06/2010 [REDACTED].
 - IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di debito a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Cividate Camuno, sez. ///, fg. 4, p.lla 2012, sub. 4**, importo capitale di € 100.000,00 ed un totale di € 150.000,00; atto notaio L. Cecala in data 28/03/2013 di cui ai [REDACTED], iscritta a Breno in data 02/04/2013 [REDACTED].
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/01/2016 con repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Cividate Camuno, sez. ///, fg. 4, p.lla 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altri soggetti, trascritto in data 10/02/2016 presso Agenzia Entrate di Breno [REDACTED].
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Brescia in data 18/01/2016 con repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].



██████████), per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Civate Camuno, sez. III, fg. 4, p.la 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altri soggetti, trascritto in data 08/06/2016 presso Agenzia Entrate di Breno ai ██████████.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 19/03/2021 con ██████████ favore di ██████████
██████████ contro ██████████), per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Civate Camuno, sez. III, fg. 4, p.la 2012, sub. 4**, oltre ad altri immobili intestati ad altro soggetto, trascritto in data 07/04/2021 presso Agenzia Entrate di Breno ai ██████████.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 23/04/2021 il sottoscritto prestava giuramento di nomina quale CTU;
- in data 27/04/2021 il sottoscritto delegava al ██████████ la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo successivamente i seguenti documenti: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche per immobile, ricerche di pubblicità immobiliare;
- in data 27/04/2021 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di effettuare una verifica allo scopo di accertare la presenza negli archivi di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutato, ricevendo poi risposta in data 30/04/2021;
- in data 27/04/2021 il sottoscritto chiedeva copia dell'atto di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia, ricevendo copia del documento il giorno 11/05/2021;
- in data 27/04/2021 il sottoscritto chiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Civate Camuno accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione;
- in data 27/04/2021 il sottoscritto prendeva contatti con il Custode nominato;
- in data 03/05/2021, di concerto con il Custode, veniva fissato per le ore 8:30 del giorno 20/05/2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Viale Vannia n. 9 nel Comune di Civate Camuno;
- il giorno 04/05/2021 il sottoscritto riceveva la documentazione richiesta da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Civate Camuno;



- in data 20/05/2021 alle ore 08:30 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa siti in Viale Vannia n. 9 nel Comune di Civate Camuno, unitamente al Custode nominato ed al proprietario esecutato, allo scopo di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare un rilievo strumentale e fotografico degli immobili;
- dal giorno 20/05/2021 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Le considerazioni esposte dal sottoscritto CTU nella valutazione sono frutto di quanto rilevabile *“a vista”*. Sono dunque fatti salvi eventuali errori e/o responsabilità, derivanti da vizi occulti e/o tutto quanto non direttamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Condizioni limitative



Il rilievo delle unità è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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.

- Sì
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta,

| ABITAZIONE ed AREA SCOPERTA - piani: rialzato/terra, primo, sottotetto (fg. 4, part. 2012, sub. 4) | | | | | |
|---|------|--------------|----------|------------------|---------------------|
| | mq | coeff. ragg. | mq ragg. | €/mq | € |
| Abitazione (p. rialzato) | 50,4 | 1,00 | 50,4 | 780,00 | 39 312,00 |
| Abitazione (p. primo) | 50,4 | 1,00 | 50,4 | 780,00 | 39 312,00 |
| Abitazione (p. sottotetto) | 50,4 | 0,60 | 30,2 | 780,00 | 23 556,00 |
| Balconi (piano primo) | 6,6 | 0,35 | 2,3 | 780,00 | 1 794,00 |
| Area scoperta - giardino | 20,0 | 0,10 | 2,0 | 780,00 | 1 560,00 |
| | | | | Parziale: | 105 534,00 € |

per un **totale complessivo arrotondato** pari a: **105.500,00 €**, comprensivo delle corrispettive eventuali parti comuni e di quanto evidenziato in precedenza.

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale** delle unità immobiliari (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in **€ 4.700,00**), cosicché l'importo **TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale**, risulta essere pari a: **100.800,00 €**, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa del Comune di Civate Camuno, catasto fabbricati, sez. ///, foglio 4, particella 2012, sub. 4:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani sup. catastale tot. 134 mq rendita € 139,44



il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **100.800,00** dicasi Euro centomilaottocento/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **89.000,00** dicasi Euro ottantanovemila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Nei valori di cui sopra è ricompresa anche l'incidenza degli eventuali beni comuni non censibili.

Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.
- è 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: 26/07/2021.



Il presente **rapporto di valutazione relativo al LOTTO 1, avente per oggetto l'unità immobiliare del Comune di Civate Camuno, catasto fabbricati, sez. ///, foglio 4, particella 2012, sub. 4, è costituito da 28 pagine (da pag. 1 a pag. 28) con relativo allegato (composto da 8 parti) di 71 pagine, per un totale di 99 pagine.**

10. Allegati

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale nel Comune di Civate Camuno (5 facciate).
- B. Titoli autorizzativi ed estratti di elaborati grafici; fonte: Comune di Civate Camuno (7 facciate).
- C. Estratti del P.G.T. vigente; fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Civate Camuno (11 facciate).
- D. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (27 facciate).
- E. Estratto mappa, planimetria catastale, visura storica per immobile, elenco dei subalterni; fonte: Agenzia delle Entrate (6 facciate).
- F. Copia atto di provenienza; fonte: Archivio Notarile di Brescia (11 facciate).
- G. Planimetrie interne dell'unità immobiliare, redatte dal CTU in base ai rilievi effettuati in loco (3 facciate).
- H. Copia atto di matrimonio; fonte: documenti forniti dal debitore precedente (1 facciata).

