

**TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Numero di ruolo 261/2024 es. im.**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Anagrafica**

**Omissis**

Esecutata:

**Omissis**

Esperto Incaricato:

Ing. Ind. Iunior André Petitpierre  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°. B14  
Con studio in Borgosatollo (BS), Via G. Bruno 9  
Tel 0302701325 e-mail [andre@petitpierre.me](mailto:andre@petitpierre.me) pec [andre.petitpierre@ingpec.eu](mailto:andre.petitpierre@ingpec.eu)  
P.IVA: 02425980980 C. F. PTTNDR71R23B157B



Timbro e firma

**Date**

|   |            |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 02/09/2024 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 16/09/2024 |
| Data di consegna del rapporto di valutazione            | 06/12/2024 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 08/01/2025 |

## Identificazione del lotto

### LOTTO 1 Unico

#### Descrizione sintetica:

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano in un condominio di 9 unità sito in Via Giuseppe Verdi 13 nel comune di Villa Carcina.

L'edificio è stato realizzato tra il 1972 ed il 1973, è costituito da tre piani fuori terra, il piano terra parzialmente seminterrato è destinato a magazzini e laboratori, mentre gli altri due piani sono occupati da 4 unità abitative.

Il condominio si trova a circa quattrocento metri dal centro storico del paese. Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (piazzale, verde comune e vani scala).

Il condominio avendo una forma simmetrica ha due accessi carrai e due accessi pedonali sulla via pubblica.

L'unità oggetto di perizia ha accesso attraverso il cancello carraio da cui, attraversando una corte, si accede ad una porta che immette nel vano scale esclusivo.

L'appartamento è strutturato come segue:

Si entra in un corridoio su cui si affacciano in senso orario una camera, un wc, un locale ad uso deposito, una seconda camera, il soggiorno ed infine una cucina con sala da pranzo. Completa l'unità un ripostiglio attualmente usato come lavanderia.

**Ubicazione:**

Via Giuseppe Verdi 13 – Villa Carcina (BS)

**Identificativi Catastali:**

Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT Foglio 9 Particella  
268 Sub 4

**Quota di proprietà:**

Piena Proprietà di Omissis

**Diritto di proprietà:**

Rogito Notarile 28 Marzo 1996 atto tra vivi – compravendita

**Divisibilità dell'immobile:**

L'appartamento per come è strutturato, e per la disposizione dei locali, non risulta divisibile in due unità; considerando la destinazione e l'utilizzo dei beni la divisione del lotto in appartamento e autorimessa comprometterebbe la dotazione minima e comporterebbe una menomazione della funzionalità e del valore economico dell'insieme.

**Più probabile valore in libero mercato: € 77.087,84**

**Più probabile valore di mercato in**

**Condizioni di vendita forzata**

**(valore base d'asta): € 65.500,00**

**“Giudizio” sintetico sulla**

**Commerciabilità dell'Immobile:** Si rileva che alla data della stima la situazione del mercato immobiliare risente ancora del repentino aumento dei tassi di

interesse sui mutui che ha causato un rallentamento significativo delle vendite, inoltre l'appetibilità degli immobili usati è ridotta per il progressivo venire meno delle agevolazioni finanziarie legate alle ristrutturazioni; pertanto, vista anche la situazione urbanistica, la commerciabilità è limitata sia nel breve che nel lungo periodo.

## Audit documentale e Due Diligence

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Conformità edilizia   | NO vedi pag 20 |
| Conformità catastale  | NO vedi pag 23 |
| Conformità titolarità | SI             |

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

|  |                 |
|--|-----------------|
| Immobile occupato                              | SI vedi pag. 28 |
| Spese condominiali arretrate                   | NO              |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | NO              |
| Vincoli Urbanistici, Ambientali, Paesaggistici | NO              |

## Limitazioni

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Assunzioni limitative | NO |
| Condizioni limitative | NO |

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta al registro generale n. 3428 e registro particolare n. 490 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio e contro **Omissis** per la complessiva somma di € 178.500,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato di € 105.000,00 concesso con atto del notaio Fabrizio Santosuoso in data 29 Dicembre 2008 N repertorio 41514 N raccolta 18424. Detta ipoteca risulta iscritta sul bene Sezione NCT Foglio 9 Mappale 268 subalterno 4.
- Pignoramento immobiliare del 17/07/2024 registro particolare N 22735 registro generale N. 32420 del 20/11/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia il 28/06/2024 repertorio 6020 a favore di Luzzati POP NPLS 2021 S.r.l. contro **Omissis** per la piena proprietà per la complessiva somma di € 77.550,03 oltre le spese ed interessi successivi al 1 Gennaio 2021 sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà della unità immobiliare oggetto della presente perizia (foglio 9 Mappale 268 subalterno 4).

## Indice

|  |    |
|--|----|
| 1. Fasi-accertamenti e date delle indagini                             | 6  |
| 2. Inquadramento dell'immobile   | 11 |
| 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione           | 14 |
| 4. Audit documentale e Due Diligence                                   | 20 |
| 4.1 Legittimità edilizia - urbanistica                                 | 20 |
| 4.2 Rispondenza catastale  | 23 |
| 4.3 Verifica della titolarità  | 24 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente                  | 27 |
| 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente             | 28 |
| 7. Analisi estimativa  | 29 |
| 8. Riepilogo dei valori di stima                                       | 33 |
| 9. Dichiarazione di rispondenza  | 34 |
| 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | 35 |

## LOTTO N°1 VIA Giuseppe Verdi 13 – VILLA CARCINA (BS)

**Immobile residenziale ed autorimessa coperta, e quota proporzionale parti comuni.**

### 1. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Premessa:

L'Ill.ma Dott.ssa Simonetta Bruno nominava il 2 Settembre 2024 il sottoscritto Petitpierre Ing. André, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al Numero B 14, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

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

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

B. **Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

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

#### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

#### **C Stato di possesso**

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

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

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

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

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

*Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

*2 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

*3 Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso*

*e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

**E Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1. Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

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

*Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia ( e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siamo o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

*3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:*

*verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

*4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

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

edificabile..

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

#### **F. Formazione dei lotti**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

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

#### **G. Valore del bene e costi**

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

- eventuale stato di occupazione per la locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.

-stato di conservazione dell'immobile.

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita all patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3 Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda alla valutazione dell'intero ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173- bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.** L'esperto viene autorizzato: *all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

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

Per la stesura del presente rapporto di valutazione si è seguito il seguente Iter:

Accertamento catastale (19-24/09/2024)

Ispezione ipotecaria (04/12/2024)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno ed interno e rilievo misure (10/10/2024)

Richiesta accesso agli atti Ufficio Urbanistica ed Edilizia – Comune di Villa Carcina e visione degli atti (25/09/2024-29/10/2024)

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

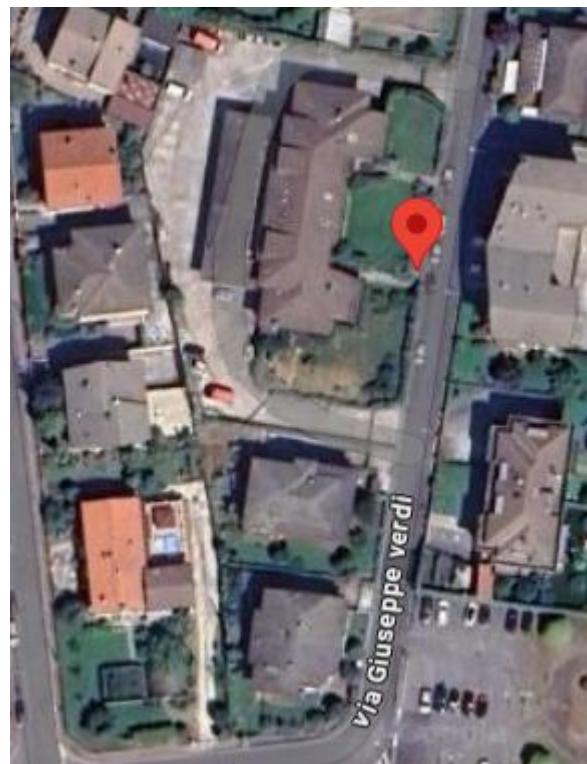
#### Localizzazione:

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Provincia | Brescia            |
| Comune    | Villa Carcina      |
| Via       | Via Giuseppe Verdi |
| Civico    | N°. 13             |

#### Zona

|        |              |
|--------|--------------|
| Urbana | Semicentrale |
|--------|--------------|

#### Mappa geografica



|  |  |
|--|--|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile:</b> | <b>Residenziale</b>  |
| <b>Tipologia Immobiliare:</b>                  | <b>Fabbricato Usato in Condominio</b>  |
| <b>Tipologia edilizia del fabbricato:</b>      | <b>Fabbricato in linea</b>   |
| <b>Tipologia edilizia unità immobiliari:</b>   | <b>Appartamento</b>  |
| <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>  |  |
| <b>Struttura in elevazione</b>                 | <b>Muratura perimetrale in getto, Pilastri e travi in C.A.</b>   |
| <b>Solai</b>                                   | <b>Travi e solai in laterizio armato</b>   |
| <b>Copertura</b>                               | <b>Con coppi</b>   |
| <b>Murature perimetrali</b>                    | <b>Parete esterna in mattoni</b>   |
| <b>Coibentazioni/isolamenti</b>                | <b>No</b>  |
| <b>Divisori tra unità</b>                      | <b>Muratura in laterizio da 8 cm</b>   |
| <b>Infissi esterni</b>                         | <b>In legno e vetro camera con ante e velux</b>  |
| <b>Infissi interni</b>                         | <b>Legno sia tamburato cieco che vetrato</b>   |
| <b>Pavimenti e rivestimenti:</b>               | <b>Piastrelle in ceramica di formati differenti, in soggiorno e wc 20X20, atrio 30x30 in cucina e nella seconda camera 20X10, nella prima camera in legno.</b> |
| <b>Impianto idraulico</b>                      | <b>Presente,</b>   |
| <b>Impianto riscaldamento:</b>                 | <b>Autonomo con caldaia a gas non funzionante.</b>   |
| <b>Impianto sanitario:</b>                     | <b>Autonomo. Produzione acqua calda con piccolo boiler a gas in cucina.</b>  |
| <b>Impianto gas</b>                            | <b>Presente</b>  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Impianto elettrico</b>       | <b>Presente</b>  |
| <b>Impianto climatizzazione</b> | <b>Assente</b>   |
| <b>Altri impianti</b>           | <b>Assenti</b>   |
| <b>Fonti rinnovabili</b>        | <b>Assenti</b>   |
| <b>Classe energetica</b>        | <b>Non desumibile</b>  |
| <b>Finiture esterne</b>         | <b>Immobile intonacato e tinteggiato.</b>  |
| <b>N. totale piani</b>          | <b>Piani totali 3 di cui il piano terra parzialmente seminterrato, collegati da vano scale. L'appartamento è situato al secondo ed ultimo piano.</b> |

**Dimensione:** **Media**

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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile stagiato

Il bene oggetto di stima è sito a Villa Carcina (BS), un comune della Val Trompia, in Via Giuseppe Verdi 13, in un condominio di 9 unità totali senza ascensore.

L'edificio è stato realizzato tra il 1972 ed il 1973, si trova in una via laterale del paese abbastanza tranquilla e non molto trafficata a circa 400 metri dal centro storico e nelle vicinanze della strada provinciale che collega Brescia con i comuni della Val Trompia. Nel raggio di 1 chilometro si trovano un paio di supermercati e attività commerciali e di servizi.

Al piano terra, parzialmente seminterrato, si trovano magazzini e laboratori artigiani che insistono su un ampio piazzale di altra proprietà, mentre fronte strada vi è una zona verde comune alle 4 unità residenziali che occupano il primo ed il secondo piano.

Non è presente un amministratore condominiale.

Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (piazzale, verde comune e vani scala).

Avendo una forma simmetrica ha due accessi speculari sia carrai che pedonali sulla via pubblica.

Per accedere alla unità oggetto di perizia bisogna entrare da uno dei due cancelli carrai, attraversando la corte di proprietà delle altre unità immobiliari si arriva alla porta di accesso al vano scala di proprietà esclusiva che conduce direttamente alla porta, non blindata, della unità immobiliare.

La scala ha le alzate in marmo ed i pianerottoli in ceramica, presenta deterioramenti della superficie muraria dovuti a probabili infiltrazioni di acqua. Inoltre al primo piano è presente una porta che conduce all'appartamento ivi situato.

L'unità in origine era un sottotetto convertito poi in a seguito di lavori in appartamento su cui è stata fatta richiesta di condono in sanatoria, come meglio dettagliato nel prosieguo della perizia.

L'appartamento è esposto a est, sud ed ovest mentre a nord confina con altra unità immobiliare, si affaccia sul verde comune e su via Verdi a est, mentre a sud e a ovest si affaccia sulla corte.

La distribuzione degli spazi è la seguente: si entra in un atrio su cui insistono gli accessi delle altre stanze che sono, in senso orario, la prima camera da letto matrimoniale, il bagno con wc vasca lavandino e bidet, un locale adibito a deposito, una seconda camera da letto, il soggiorno ed infine una sala da pranzo con cucina a vista. Completa l'unità un ripostiglio collegato alla sala da pranzo e che attualmente viene utilizzato come lavanderia avendo scarico ed attacco lavatrice.

La pavimentazione è in ceramica, in formati e colori differenti nelle varie stanze, ad eccezione della prima camera da letto che ha pavimento in legno laminato. Il bagno è rivestito a tutta altezza in ceramica,

all'ingresso sono state posate 4 piastrelle differenti rispetto al resto della pavimentazione. I serramenti sono in legno con vetro camera, presumibilmente originali degli anni 70, sono presenti le ante in legno, in alcune stanze vi sono dei velux anch'essi datati come i serramenti. Gli intonaci sono al civile tinteggiati, nel bagno si riscontra presenza di muffa sul soffitto. Le porte interne sono in laminato sia cieche che vetrate. Per quanto riguarda il riscaldamento è presente una caldaia autonoma, ma che non è funzionante, tanto è che l'occupante ha installato una stufa a pellet, sono presenti i radiatori. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo boiler elettrico che sostituisce la caldaia rossa. Non è presente un citofono, l'impianto elettrico è quello originale dei lavori ed al momento del sopralluogo era funzionante. Essendo una abitazione mansardata i soffitti hanno altezze variabili, per quanto riguarda atrio cucina sala da pranzo soggiorno e prima camera l'altezza passa da 3,45 metri a 2 metri minimo, mentre il bagno la seconda camera e la stanza deposito hanno una altezza che passa da massimo 2,85 metri al minimo di 1 metro del bagno e del deposito, mentre la seconda camera ha un minimo di altezza di 40 centimetri. Anche il vano ripostiglio utilizzato come lavanderia arriva ad una altezza minima di circa 40 centimetri partendo da una altezza massima di circa 2,20 metri. Quindi vi sono alcune stanze che hanno superficie utile limitata dalle altezze dei soffitti. Come da atto di compravendita le unità immobiliari venivano acquisite con la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte a norma dell'art.1117 del C.C.. in particolare un giardino comune alle quattro unità abitative ed il locale della ex centrale termica condominiale dismessa. L'alloggio risulta essere scarsamente manutenuto, come indicato la caldaia non è funzionante e si è provveduto ad installare una stufa a pellet realizzando un tubo scarico fumi in maniera posticcia, stesso discorso per il boiler elettrico, sono presenti macchie di umidità sia nel vano scale che sul soffitto in bagno, i serramenti ed i velux sono datati come anche l'impianto elettrico.

### **Identificazione catastale**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Comune censuario                             | Villa Carcina (BS) (L919) |
| Tipologia catasto                            | Fabbricati                |
| Identificativo fabbricato (unità principale) | Sezione NCT               |
|  | Foglio 9                  |
|  | Particella 268            |
|  | Sub 4                     |

### A questo si aggiungono:

Quota proporzionale parti comuni a norma art. 1117 C.C., beni comuni non censibili corte/giardino comune ai sub 2-4-5-11

Comune censuario Villa Carcina (BS) (L919)

## Sezione NCT

Foglio 9

Particella 268

Sub 17

locale ex centrale termica comune ai sub 2-4-5-11-22-26

Comune censuario Villa Carcina (BS) (L919)

## Sezione NCT

Foglio 9

Particella 268

## Sub 18

Confini

L'unità abitativa confina a Nord con il sub 5, ad est vuoto sul giardino comune, a sud ed ovest vuoto sul cortile comune.

## Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Data del sopralluogo 10/10/2024

## Criterio di misurazione

## Sel – Superfice Esterna Lorda

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (abitazione più scala) mq 122,86 al 100%

Superficie non residenziale mq 32,90 Indice mercantile 60 %

**Superficie commerciale** **mq 142,60**

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state anche desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie depositate presso il comune etc )

## Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive che negative dei prezzi

Caratteristiche positive sono:

- Le poche unità immobiliari dello stabile
  - Le spese condominiali quasi nulle
  - Internamente l'immobile è suddiviso in modo razionale e funzionale

Caratteristiche negative sono:

- Lo stato manutentivo dell'appartamento scarso
  - L'assenza di un posto auto interno
  - L'altezza dei soffitti in alcune stanze che ne riduce la superficie utile
  - La scarsa illuminazione interna
  - La situazione urbanistica da risolvere

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano Piano Secondo (alloggio)
  - Ascensore Assente
  - N. Servizi
    - è presente 1 servizio igienico con 1 WC, 1 lavabo, 1 bidet, 1 vasca, 1 attacco lavatrice, vetustà circa 35 anni

## **Impianti in dotazione**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Riscaldamento                  | presente non funzionante, vetustà circa 35 anni |
|                                  | Autonomo con caldaia non funzionante            |
|                                  | Alimentazione a gas                             |
|                                  | Elementi radianti: radiatori                    |
| - Condizionamento                | assente   |
| - Solare termico                 | assente   |
| - Elettrico                      | presente, vetustà circa 35 anni                 |
| - Idraulico                      | presente, vetustà circa 35 anni                 |
| - Antifurto                      | assente   |
| - Domotica                       | assente   |
| - Antenna parabolica             | assente   |
| - Manutenzione fabbricato        | sufficiente                                     |
| - Manutenzione unità immobiliare | scarsa  |

- Classe energetica non desumibile
- Esposizione prevalente dell'immobile sufficiente
- Luminosità dell'immobile scarsa
- Panoramicità dell'immobile minimo
- Funzionalità dell'immobile sufficiente
- Finiture dell'immobile sufficienti

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione** 1972-1973

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

Licenza di Costruzione pratica edilizia n. 36/72 rilasciata dal Comune di Villa Carcina il 26 Settembre 1972:

Domanda di licenza per opere edilizie del 17 Luglio 1972

Verbale di collaudo statico delle opere in C. A. del 15/12/1973 a firma dell'Ing. Salvatore Cocco

Richiesta Abitabilità del complesso in data 6 dicembre 1973.

Certificato di Abitabilità del complesso rilasciato dal Comune di Villa Carcina in data 17 Dicembre 1973.

Dichiarazione di realizzazione conforme al progetto della licenza edilizia 36/72 rilasciata dal comune di Villa Carcina in data 4/9/1984

Autorizzazione alla realizzazione della recinzione in data 8/11/1973 da parte del comune di Villa Carcina

Domanda per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria prot. 2983 del 24 febbraio 1995 per cambio destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione:

Pratica di Condono edilizio N 17

Richiesta integrazione della documentazione per la pratica da parte del comune di Villa Carcina in data 17/01/1997 e 06/02/1997

Richiesta pagamento oneri di condono da parte del comune di Villa Carcina in data 17/06/1998

Documentazione visionata

Domanda di licenza opere edilizie del 17/7/1972

Licenza di costruzione del 26/9/1972

Richiesta abitabilità del 6/12/1973

Certificato di Abitabilità del 17/12/1973

Elaborati grafici con sezioni e prospetti e piante ai piani, del 26/9/1972

## Verbale Collaudo statico opere in C. A del 15/12/1973

## Autorizzazione alla realizzazione della recinzione in data 8/11/1973

## Richiesta cambio destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione

## Pratica condono edilizio N 17 con calcolo superfici oggetto di condono ed oneri

Elaborati grafici con sezioni e piante e raffronto demolizioni e ricostruzioni del 19/1/1995

Richiesta integrazione del comune del 17/01/97 e del 06/02/97

Invito a presentarsi presso ufficio tecnico del  
16/04/1998

Quantificazione oneri da versare del 17/06/1998

## Fonte documentazione visionata

## Comune di Villa Carcina (BS)

## Data verifica Urbanistica

10/10/2024-29/10/2024

## **Situazione Urbanistica**

## Strumento urbanistico vigente

## Convenzione Urbanistica

## Cessione diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

## Vincoli urbanistici

## Vincoli ambientali

## Vincoli paesaggistici

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Villa Carcina ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

**La non regolarità edilizio – urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni:

Come indicato nell'atto di acquisto e come appurato dallo scrivente attraverso l'accesso agli atti presso il Comune l'immobile staggito era stato autorizzato e realizzato originariamente come un sottotetto costituito da un locale unico privo di servizi e di impianti e come tale aveva ottenuto abitabilità. Successivamente, presumibilmente inizio anni '90, senza titoli abilitativi esso era oggetto di lavori interni che ne modificavano la distribuzione interna e la destinazione d'uso rendendolo di fatto una unità abitativa e come tale veniva accatastato nel 1995.

Pertanto in data 25 Gennaio 1995 l'allora proprietario depositava in Comune richiesta di rilascio autorizzazione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad unità abitativa per la superficie complessiva netta di mq 126,57 e contestualmente provvedeva a pagare l'acconto relativo alla oblazione del condono, ma non versava nulla in merito agli oneri dallo stesso calcolati in tale sede. Il comune di Villa Carcina recepiva detta richiesta e quantificava gli oneri complessivi da versare in lire 16.190.594 pari ad euro 8.361,74 comprensive di interessi legali fino alla data del 22 giugno 1998.

L'allora proprietario effettuò nel corso dell'anno 1995 il pagamento rateale del saldo della oblazione ridotto in quanto prima casa per totali lire 6.075.360 pari ad euro 3.137,71 come effettivamente è stato rilevato presso il comune ed indicato nel successivo atto di vendita alla eseguita da parte del notaio rogante ( Notaio Scutra Cristina Repertorio 36906/3449 del 28/03/1996), ma non versò quanto richiesto dal comune a titolo di oneri.

Successivamente il Comune provvedeva a notificare a mezzo raccomandata in data 6 febbraio 1997 alla nuova proprietaria dell'immobile ed odierna eseguita una richiesta di integrazione della documentazione necessaria per la definizione della pratica e per il computo degli oneri e successivamente sempre con raccomandata in data 22 Giugno 1998 provvedeva a richiedere il versamento dell'importo degli oneri (urbanizzazione primaria, secondaria costo di costruzione e interessi legali a tale data) per totali lire 16.190.594.

A seguito di incontro con la responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Villa Carcina e dopo aver analizzato congiuntamente tutta la documentazione presente gli oneri richiesti non risultano essere mai stati versati, ciò nonostante la responsabile dell'ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente che vi è tutt'ora la possibilità di sanare la situazione ed ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione producendo la documentazione richiesta all'epoca e versando gli oneri il cui valore dovrà essere attualizzato. Sempre su indicazione del responsabile ufficio tecnico l'importo totale degli oneri più interessi attualizzati al 31 ottobre 2024 è all'incirca di euro 15.500.

Pertanto stante la situazione sopra esposta lo scrivente non è in grado di attestare la regolarità edilizio-urbanistica, i costi per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, indicati anche dall'ufficio tecnico comunale, possono essere quantificati ad oggi in:

- circa euro 15.500 di oneri da versare al comune di Villa Carcina, importo soggetto ad aggiornamento interessi in base alla data di versamento
- circa euro 5.000 oltre iva e cassa professionale per l'attività di un professionista per l'integrazione della documentazione mancante

Qualora non si provveda al versamento degli oneri ed al completamento della sanatoria sarà necessario provvedere alla demolizione delle opere non autorizzate ed al ripristino del sottotetto.

## Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## 4.2 Rispondenza catastale

### Immobili identificati in mappa al:

Foglio 9 Sezione NCT Particella 268

### UNITA' PRINCIPALE:

Sub 4 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Rendita € 271,14

Agli effetti catastali si precisa la seguente storia catastale:

### UNITA' PRINCIPALE

In base a nota di variazione catastale del 09/02/1995 per diversa distribuzione spazi interni

In data 28/03/1996 rettifica di intestazione a seguito di atto di vendita

Documentazione visionata

Da siti web: Agenzia Entrate- Uff. Prov. Di Brescia

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda Catastale

Estratto mappa

Pianta subalternazione

Elenco subalterni immobili

Data verifica catastale

19-24/09/2024

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito della Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia-Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

La non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile staggito.

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda catastale al piano terra è indicata l'entrata nel vano scala da nord attraverso altra unità immobiliare (sub 27), da sopralluogo invece l'ingresso nel vano scala avviene da una porta che si apre su altra unità sub 22 e successivamente sulla corte sub 21 a sud, come per altro correttamente riportato nell'elaborato planimetrico della pianta di subalternazione

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

- per aggiornamento pratica catastale € 700,00 oltre a cassa ed iva, compresi oneri catastali.

### **Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## **4.3 Verifica della titolarità**

A) Immobili principali, ovvero:

- Foglio 9 Sezione NCT Particella 268 Sub 4 (unità principale)

Titolo di provenienza

Rogito notarile (1996)

- Tipo di atto      Atto tra vivi compravendita

- Notaia Cristina Scutra
- Data atto 28 marzo 1996
- Repertorio 36906
- Raccolta 3449
- Estremi registrazione Registrato all'Agenzia delle Entrate di Gardone Valtrompia (BS) il 06/04/1996 al N. 247 Serie V
- Estremi trascrizione Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 19/04/1996 al N. 7850 di formalità

Quota di Proprietà Piena Proprietà Signora Omissis

Usufrutto No

Nuda Proprietà No

**B) Quota proporzionale di immobili:**

Trattasi di Beni comuni catastalmente identificati come segue , ma non censibili

- Foglio 9 Sezione NCT Particella 268 Sub 17 (Corte adibita a giardino) e sub 18 ( ex locale caldaia)

Nel rogito notarile di acquisto i beni non sono stati identificati catastalmente, ma vi si faceva menzione genericamente come “quota di comproprietà, proporzionale alla proprietà esclusiva, delle parti comuni dell’edificio di cui tale unità immobiliare fa parte ai sensi dell’art.1117 e seguenti del Codice Civile.

**Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)**

- Servitù vi è una servitù attiva di fatto sul subalterno 22 e 21 (corte) per permettere l'accesso pedonale al vano scala esclusivo
- Vincoli No
- Oneri no
- Pesi no
- Gravami no

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

Occupato

Al momento dell'accesso in data 10/10/2024  
l'immobile risultava occupato senza titolo dai Sig.ri  
Omissis e Omissis unitamente ai loro tre figli; come  
dichiarato dalla agenzia delle entrate in data  
29/11/2024 non risultano registrati presso i loro uffici  
contratti di locazione o comodato in corso di validità  
riferibili al bene staggito.

## 5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

Si precisa che:

- Non vi sono contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non vi sono vincoli ambientali;
- Non vi sono vincoli monumentali;
- Non vi sono domande giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti;
- Non vi sono limitazioni d'uso rilevabili dagli atti di provenienza
  
- L'esecutata ha dichiarato che non è costituito un condominio e non vi sono spese condominiali arretrate né dovute

## 6 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.

Sino al 4 Dicembre 2024 l'immobile staggito risulta libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità già indicate precedentemente:

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta al registro generale n. 3428 e registro particolare n. 490 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio e contro **Omissis** per la complessiva somma di € 178.500,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato di € 105.000,00 concesso con atto del notaio Fabrizio Santosuoso in data 29 Dicembre 2008 N repertorio 41514 N raccolta 18424. Detta ipoteca risulta iscritta sul bene Sezione NCT Foglio 9 Mappale 268 subalterno 4.
- Pignoramento immobiliare del 17/07/2024 registro particolare N 22735 registro generale N. 32420 del 20/11/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia il 28/06/2024 repertorio 6020 a favore di Luzzati POP NPLS 2021 S.r.l. contro **Omissis** per la piena proprietà per la complessiva somma di € 77.550,03 oltre le spese ed interessi successivi al 1 Gennaio 2021 sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà della unità immobiliare oggetto della presente perizia (foglio 9 Mappale 268 subalterno 4).

Al momento dell'accesso in data 10/10/2024 l'immobile risultava occupato senza titolo dai Sig.ri Omissis e Omissis unitamente ai loro tre figli.

L'esecutata ha dichiarato che l'immobile è occupato dai Signori dal 1/11/2013 a seguito di contratto di locazione che fu annullato nell'anno 2018 (come anche da documento della Agenzia delle Entrate) e da tale data non percepisce i canoni di locazione.

A seguito di richiesta da parte del custode giudiziario è pervenuta comunicazione da parte della Agenzia delle Entrate in data 29/11/2024 che dichiara non risultino registrati presso i loro uffici contratti di locazione o comodato in corso di validità

## 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, dallo 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 di 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007-IVS nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa ( IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata verifica di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Secondo le linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2 , nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa ( IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.*

Secondo le linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla*

*definizione di valore di mercato”.*

### **Assunzioni limitative**

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

### **Condizioni limitative**

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

### **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

## **CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

### **Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe, ed ad annunci immobiliari reperiti su siti specializzati quale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di una accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche le “quotazioni immobiliari OMI (1/2024)” raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

### **LOTTO 1**

### **Valutazione di unità immobiliare con cantina e autorimessa in struttura residenziale, Via**

**Giuseppe Verdi 13, Comune di Villa Carcina (BS)**

**Quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima**

Si fa presente che il valore della quota proporzionale parti comuni (beni non censibili) a norma art. 1117 C.C. non verrà calcolato in quanto già valutato nei subalterni qui sotto esaminati e rappresentati

**APPARTAMENTO identificato sezione urbana NCT al Foglio 9 Part. 268 sub. 4**

|                                       | <b>Sup. Lorda mq</b> | <b>Indice mercantile</b> | <b>Sup. Commerciale mq</b> |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Abitazione</b>                     | 122,86 mq            | 100%                     | 122,86 mq                  |
| <b>Superficie non residenziale</b>    | 32,90 mq             | 60%                      | 19,74 mq                   |
| <b>Totale mq commerciali presunti</b> |                      |                          | <b>142,60 mq</b>           |

**Valore economico immobile esegutato**

|              |                                  | <b>Mq commerciali</b> | <b>€/mq</b>     | <b>Totale €</b>    |
|--------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Sub 4</b> | Valore immobile oggetto di stima | <b>142,60</b>         | <b>700,00 €</b> | <b>99.820,00 €</b> |

**Totale immobile oggetto di stima Lotto 1 (Foglio 9 Part. 268 sub. 4 = € 99.820,00**

**Detrazione costi per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria € 21.844,00**

**Detrazione costi per pratica catastale € 888,16**

**Valore netto dell'Immobile € 77.087,84**

Come già anticipato l'unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori, sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e pubblicità degli immobili;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento immobiliare;
- Normale-lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data di aggiudicazione e il decreto di trasferimento;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati a procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

#### **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

**€ 77.087,84 – 15% = € 65.524,66**

**Arrotondato in € 65.500,00 (euro sessantacinquemilacinquecento/00)**

## 8 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al foglio 9 sezione NCT particella 268

#### Unità principale

Sub 4    Categoria A/2    Classe 2    Consistenza 5 vani    Rendita Euro 271,14

E quote proporzionali di immobili

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 77.087,84** diconsi Euro settantasettemilaottantasette/84

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.500,00 diconsi euro sessantacinquemilacinquecento/00**

Nei valori di stima si è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere una importante incidenza di costi.

## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Ind. Iunior André Petitpierre iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero B14, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard internazionali di valutazione (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
- È in possesso dei requisiti formativi 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



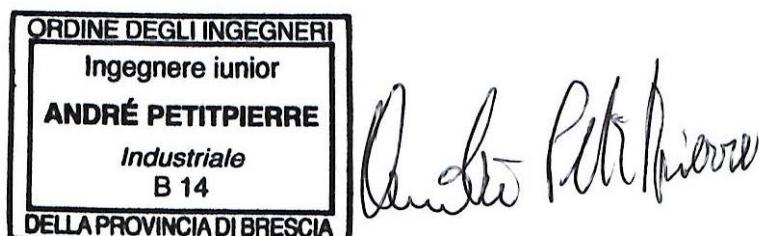
Timbro e firma

Data rapporto valutazione: Borgosatollo, 6 Dicembre 2024

## 10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1 Visure catastali
- 2 Schede catastali
- 3 Elaborato planimetrico di subalternazione ed Elenco immobili
- 4 Atto d'acquisto Notaia Cristina Scutra
- 5 Ispezioni ipotecarie
- 6 Estratto mappa catastale
- 7 Listino dei valori Immobili e quotazioni immobiliari OMI ( N° 1/2024)
- 8 Corrispondenza Agenzia delle entrate
- 9 Documentazione comune di Villa Carcina (BS), titoli autorizzativi
- 10 Documentazione comune di Villa Carcina (BS), condono edilizio
- 11 Elaborati fotografici degli esterni ed interni

La presente perizia è composta da 34 pagine di relazione e 73 pagine di allegati



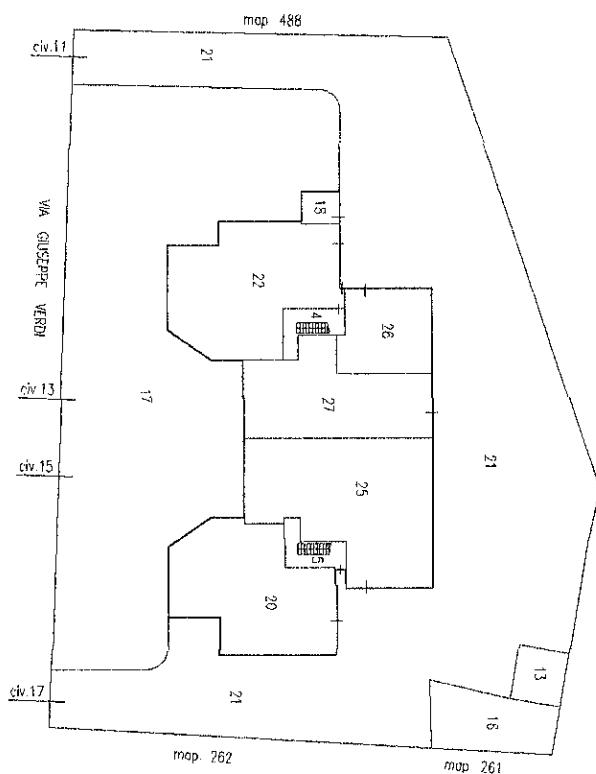
Timbro e firma



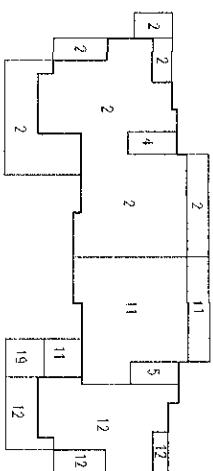
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
solo provinciale di BRESCIA

|                                   |                                      |                  |                                    |                                |                       |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>     | compilato da: <b>FORSTI GIOVANNI</b> |                  | Iscritto all'Albo: <b>GEOMETRI</b> | Prov. <b>BRESCIA</b>           | N. <b>3705</b>        |
| Comune di <b>VILLA CERCINA</b>    | Sezione: <b>NOT</b>                  | Foglio: <b>9</b> | Particella: <b>268</b>             | Protocollo n. <b>BS0110894</b> | del <b>05/10/2020</b> |
| Dimostrazione grafica dei subalti |                                      |                  | Tipo Mappale n. <b>del</b>         | Scala 1 : <b>500</b>           |                       |

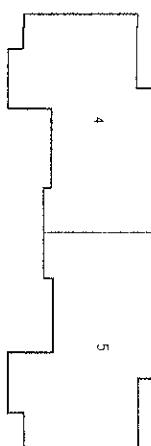
PIANO TERRA



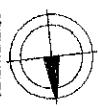
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



## ALLEGATO 3



ALLEGATO 6

