

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 83/2024



Giudice delegato:

Dott. Stefano Franchioni

Custode giudiziario:

Avv. Mara Omoretti Pezzotti

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 1

Anagrafica

Creditore precedente:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP
Con sede legale in Brescia 25124
Via Sostegno, 58
C.F. e P.Iva 00436650170
in persona del Presidente:
Sig. Ubaldo Casalini

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Massimo Iolita
Con Studio in Via Malta, 7/c
Comune di Brescia – 25124
C.F. LTIMSM52M09H598Y
Tel + 39 030 7722688 Fax + 39 030 7701683
Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it
e-mail: studio@avvocatoiolita.com

con l'intervento del creditore:

Luzzatti Pop NPLs 2021 s.r.l.
Con sede legale in Milano 20122
Corso Vittorio Emanuele II, 24/28
C.F. e P.Iva 11912920961
Pec: luzzatti_pop_npls_2021@legalmail.it

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Marco Orizio
Con Studio in Piazza della Loggia, 5
Comune di Brescia – 25122
C.F. RZOMRC66D24B157Y
Tel + 39 030 2408170
Pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it
e-mail: legali@zaglio-orizio.it

con l'intervento del creditore:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE
Ufficio Territoriale di BRESCIA
Con sede in Brescia 25125
Via Sorbanella, 3
in persona dell'Agente della Riscossione per la Provincia di
Brescia: Ermanno Buzzi

Esecutato:

---omissis---
Nato a ---omissis---
Residente ---omissis---
---omissis---
C.f---omissis---

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 2

Esperto incaricato

Arch. Maura Besenzoni

Via Cortivo, 14 – 24067 Sarnico (BG)

CF BSNMRA78L70I437C

Tel 340 2210293

Fax 030 9847517

Mail maura.besenzoni@gmail.com

Pec maura.besenzoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Bergamo

nr. 2554



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	18 aprile 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23 aprile 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	20 Agosto 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08 ottobre 2024

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica:

Trattasi di appartamento monolocale al piano terra, arredato, composto da: ingresso/disimpegno, angolo cottura, soggiorno con soppalco adibito a camera da letto e guardaroba, disimpegno, bagno e cortile esterno con posto auto.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra: ingresso con accesso da vano scala comune; soggiorno soppalcato, antibagno/lavanderia, bagno, angolo cottura con accesso diretto al cortile esclusivo ed al posto auto. Da quest'ultimo si accede alla cantina (sottoscala).
- Al piano ammezzato: soppalco adibito a camera da letto e guardaroba.

L'immobile si trova al piano terra di un condominio di quattro piani fuori terra.

Identificativi catastali:

- Catasto fabbricati sez. NCT Foglio 90 Mappale 12 sub. 597 (appartamento)

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato € 245.600/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta) € 207.000/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (Falling Market) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve che nel lungo periodo.

"Nei primi tre mesi dell'anno il mercato immobiliare residenziale a livello nazionale è calato del -7,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno... Secondo l'analisi di Abitare Co. tra le principali motivazioni della frenata ci sono: la mancanza di offerta di nuove case e ad alta efficienza energetica, l'incertezza sulle prospettive della propria situazione economica e il calo del potere d'acquisto, il segno negativo degli investimenti nel residenziale (-35% nel I trimestre 2024) e il ritiro dal mercato di immobili ristrutturati con il Superbonus per la maggiore tassazione dovuta alle eventuali plusvalenze." (fonte: Il Sole 24 ore – 27.06.24)

Audit documentale e Due Diligence

- | | | |
|-----------------------|--|-------------------------|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | vedi note pagina 20 |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | vedi note pagina 24 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | | |
|--|--|----------------------|
| Immobile occupato | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | vedi pagine 27-28 |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagine 29 |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina |

Limitazioni

- | | | |
|-----------------------|--|-------------------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2. Inquadramento dell'immobile	8
1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
2. Audit documentale e Due Diligence	18
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	18
4.2 Rispondenza catastale	23
4.3 Verifica della titolarità.....	26
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	29
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	30
7. Analisi estimativa.....	31
8. Riepilogo dei valori di stima.....	34
9. Dichiarazione di rispondenza.....	35
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	36



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 18/04/2024 la sottoscritta è stata incaricata dal Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la valutazione di tutti i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 83/2024. Il 23/04/2024 ha poi accettato l'incarico previo dichiarazione inviata online all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia secondo le procedure telematiche.

A seguito di comunicazione del 24/04/2024 da parte del custode giudiziario: Dott.ssa Avv. Mara Omoretti Pezzotti la sottoscritta Arch. Maura Besenzoni il giorno 16/05/2024 alle ore 9.30, si è recata presso l'immobile di via L. Da Vinci, 20 a Brescia alla presenza della custode, per procedere all'accesso ai beni staggiti.

In tal data la sottoscritta, ha provveduto a procedere alle operazioni peritali di stima in presenza della custode giudiziaria. Sopraggiunta in loco, in presenza della custode giudiziaria Dott.ssa Mara Omoretti Pezzotti, la sottoscritta è stata accolta e accompagnata nella visita all'immobile dalla Sig.ra ----omissis-----, conduttrice dell'immobile e dal suo legale Avv. Paola Patelli. È stato perciò possibile visionare l'immobile oggetto della presente.

Il giorno 24/04/2024 la sottoscritta ha:

- scaricato e visionato la documentazione relativa alla pratica dal portale PST della giustizia.
- richiesto al Servizio Catastale dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Brescia copia delle visure catastali storiche e visura per immobile, elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni, copia delle schede catastali dell'immobile per accertarne la conformità catastale.
- richiesto e ricevuto copia dell'atto di provenienza del Notaio Paola Esposito;
- protocollata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Brescia attraverso il Portale SUE.

In data 03/05/2024 è stata protocollata una seconda richiesta di accesso agli atti al Comune di Brescia a seguito di comunicazione di improcedibilità da parte del Comune per l'assenza di copia di un documento.

Il giorno 03/05/2024 è stata fatta richiesta di copia dei contratti di locazione in essere a nome dell'esecutato, all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Brescia, Ufficio territoriale di Brescia, richiesta integrata documentalmente il 10/05/2024 e sollecitata in data 02/07/2024. La sottoscritta ha ricevuto copia del contratto di locazione dall'ADE in data 04/07/2024.

Il giorno 06/05/2024 è stata fatta ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente dalla quale è emerso che l'immobile è soggetto ad atto esecutivo o cautelare.

Il giorno 14/06/2024 previo appuntamento, è stato effettuato un primo accesso agli atti presso il Comune di Brescia.

In data 04/07/2024 è stata fatta richiesta di certificato di stato libero o di estratto di matrimonio via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia, sollecitata telefonicamente per mancato riscontro il 16/07/2024. Alla stessa data, l'ufficio anagrafe del Comune di Brescia ha inoltrato alla sottoscritta,

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 7

certificato anagrafico di stato civile datato 04/07/2024, dal quale risulta che l'esecutato è di stato libero.

In data 08/07/2024 è stata fatta richiesta di copia di regolamento condominiale e resoconto delle spese condominiali ordinarie e straordinarie.

In data 12/08/2024 previo appuntamento telematico, è stato contattato l'ufficio tecnico del Comune di Brescia per verificare le modalità di conformazione dell'immobile allo stato approvato. In occasione dell'appuntamento telefonico, il tecnico contattato suggerisce l'installazione della parete come di seguito meglio specificato, o l'eventuale presentazione di una SCIA in sanatoria.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Brescia
- Via Leonardo da Vinci
- Civico: 20

Zona

L'immobile in oggetto si trova nella zona residenziale a nord del ring del Centro Storico di Brescia, affacciato su San Faustino e nelle vicinanze delle università, della metropolitana e delle fermate degli autobus. L'edificio fa parte degli "Ambiti del tessuto urbano consolidato" identificati dal PdR del PGT vigente nel Comune di Brescia come "Tessuti storici TS (NTA art. 80)".

L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra compreso il piano sottotetto, a prevalente destinazione residenziale. L'edificio di vecchia edificazione, antecedente al 1954, come documentato dall'ortofotogrammetria allegata alla presente, era con molta probabilità un edificio destinato alle abitazioni del ceto medio, per lo più impiegatizio come meglio espresso nell'estratto allegato del "VPR03.5E Analisi dei tessuti storici". L'edificio rientra nella zona residenziale di Borgo Trento, il tessuto edilizio circostante è per lo più costituito da edifici pluripiano in cortina e abitazioni di tipo monofamiliari e bifamiliari, a due o più piani fuori terra, nelle strette vicinanze si trova la vecchia sede dell'Enel (attualmente dismessa e oggetto di piano di recupero).

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

Ambito del tessuto urbano consolidato: "Tessuti storici TS" (NTA Art. 80) PdR del PGT vigente

Tipologia immobiliare¹

<input type="checkbox"/> Fabbricato ²	<input type="checkbox"/> Nuovo	<input type="checkbox"/> Ristrutturato	<input type="checkbox"/> Seminuovo	<input checked="" type="checkbox"/> Usato	<input type="checkbox"/> Rudere
Indicare se il fabbricato è:	<input type="checkbox"/> indipendente	<input checked="" type="checkbox"/> in condominio			

Tipologia edilizia dei fabbricati³

<input type="checkbox"/> Fabbricato singolo	<input type="checkbox"/> Fabbricato in linea	<input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera
<input type="checkbox"/> Fabbricato tipico	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato multipiano	<input type="checkbox"/> Fabbricato rurale

¹ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

² Nuovo: immobile di nuovo o recente edificazione; Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di ristrutturazione; Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni; Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

³ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Caratteristiche generali dell'immobile

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di fabbricato in condominio multipiano di edificazione precedente al 1945, con cortile interno comune e pianta ad elle dove si distinguono nettamente due corpi: uno ad ovest e l'altro a nord entrambe con vano scala con ascensore. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra compreso sottotetto abitabile e due piani interrati di cui il piano interrato a -270 cm sotto il livello stradale, è adibito ad autorimesse ed il secondo piano interrato è adibito a cantine.

L'edificio è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, facilmente raggiungibile attraverso una buona viabilità, l'area è servita da parcheggi ad uso pubblico e nelle strette vicinanze, all'incrocio fra via L. Da Vinci e via Trento, si trova la fermata della Metropolitana interrata: "San Faustino" (circa 100 metri a piedi). Nel raggio di circa 600 metri a piedi dall'immobile, si trovano le scuole primarie, il campo sportivo: "Campo Marte", l'Istituto professionale Industria e Artigianato Moretto, L'Istituto Superiore Mariano Fortuny ed il Liceo scientifico Calini, mentre nel raggio di percorrenza inferiore o pari ad un km a piedi, si trovano: le scuole secondarie, l'Ospedale: Spedali Civili di Brescia; il supermercato. L'edificio si trova a nord appena fuori le mura che cingono il centro storico di Brescia, ad una distanza di circa 250 metri a piedi dalla Chiesa dei Santi Faustino e Giovita e circa 1,1 km, dal Castello di Brescia.

L'edificio, vista l'epoca di costruzione, è presumibilmente in muratura portante. Con P.E. n. 24320/98 e successive varianti, furono realizzate le seguenti opere: abbassamento della quota del pavimento esistente del piano interrato mediante sottomurazione dei pilastri; realizzazione di soletta carrabile intermedia in lamiera grecata e calcestruzzo; realizzazione di nuova rampa di accesso carrabile al piano interrato. Furono inoltre realizzati i due vani ascensore con struttura in ferro e vetro, all'interno dei due vani scala esistenti. Le rampe delle scale esistenti furono rinforzate con putrelle in ferro. Nel sottotetto furono recuperate ulteriori unità abitative attraverso l'installazione di abbaini nella copertura.

Il cortile interno, è comune a tutti i subalerni dei mappali 12 e 3625, è pavimentato con porfido posato a pavé. Vi si accede da via L.Da Vinci attraverso l'androne d'ingresso di proprietà del Mappale 3625 sul quale grava la servitù di passaggio a favore del mappale 12.

La facciata interna del corpo ovest è caratterizzata da portici al piano terra e logge ai piani superiori, parzialmente chiuse da vetrate mentre la facciata del corpo nord è prevalentemente finestrata, entrambe sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno e vetro, gli oscuranti sono griglie in legno verniciato, i portoncini in legno sono modanati, sono presenti inferriate sui serramenti del piano terra e del sottotetto. Gli ingressi ed i pianerottoli dei vani scala sono pavimentati con ceramica mentre sono stati conservati i preesistenti gradini in pietra e le ringhiere in ferro. La gronda del tetto è in legno, la lattoneria in rame.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente:

Trattasi di APPARTAMENTO al piano terra, costituito da: ingresso, soggiorno soppalcato, antibagno e bagno, zona cottura con accesso al cortile esclusivo esterno ed all'adiacente posto auto dal quale si accede alla cantina pertinenziale ricavata nel sottoscala del vano scala comune al condominio. Posto auto e cortile esclusivo sono accessibile dal cortile interno condominiale, comune a tutti i subaltri delle particelle 12 e 3625; la proprietà esclusiva è delimitata, rispetto al cortile comune, dal disegno della pavimentazione in porfido, ed è racchiusa fra la parete est dell'edificio e il muro perimetrale di confine del lotto. Internamente all'appartamento, al piano ammezzato, si trova: soppalco con struttura in legno adibito a camera da letto e guardaroba entrambe affacciati sul soggiorno. L'appartamento si sviluppa su livelli differenti di pavimento; dalla zona d'ingresso/distribuzione si accede alla cucina, salendo due gradini mentre si scende in soggiorno attraverso tre gradini (-51 cm circa). Le altezze interne dei locali variano dai 235 cm della zona soppalcata del soggiorno e dell'antibagno e bagno, e 225 cm del soppalco ai 477 cm del soggiorno, l'ingresso ha altezza interna di 385 cm mentre la zona cottura con tetto inclinato ad una falda in legno, ha un'altezza interna di 276 cm in gronda e 336 cm al colmo.

Le principali finiture interne dell'appartamento in oggetto sono:

- Pavimenti in parquet; ad esclusione del pavimento della cucina in materiale sintetico simil-legno.
- Rivestimento e pavimento bagno e antibagno in resina
- Pareti perimetrali e divisorie interne, intonacate e tinteggiate, ad esclusione di alcuni elementi strutturali scoperti (vedi pilastro e arco in mattoni della parete sud del soggiorno/soppalco)
- Soffitti in legno: orditura travetti e assito compreso soppalco, escluso soffitto dell'ingresso che presenza superficie ad intonaco o cartongesso rivestita con carta da parati.
- Portoncino blindato,
- Serramenti esterni in legno, e doppio vetro con inferriate ad esclusione della porta-finestra della cucina e della porta in alluminio e vetro della cantina.
- Oscuranti: griglie in legno laccato (solo infissi cucina)
- Scala interna in legno verniciato
- Battiscopa in legno laccato;
- Sanitari per wc, bidet, lavabo e doccia standard
- Termoarredo in bagno
- Zona lavanderia ricavata nell'antibagno con doppia porta scorrevole in legno laccato a tutta altezza
- Impianto elettrico sottotraccia e citofono.
- Impianto riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio e valvole termostatiche

Tabella riassuntiva caratteristiche e finiture:

Struttura portante	Muratura portante
Partizioni verticali esterne	Pareti in muratura
Partizione verticali interne	Muratura
Partizioni orizzontali	Legno
Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
Infissi esterni	Serramenti in legno con doppio vetro



	Oscuranti: griglie in legno laccato + inferriata Portoncino d'accesso blindato
Impianto elettrico	Di tipo tradizionale
Impianto termico	Impianto termico in teleriscaldamento con scambiatore centralizzato posto al piano interrato e con radiatori interni all'appartamento
Impianto di raffrescamento	Assente nell'unità immobiliare in oggetto
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	3 fuori terra (edificio) + sottotetto + 2 interrati Appartamento: un piano (PT) con soppalco interno sul soggiorno

Dimensione

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso

<input type="checkbox"/>	Piccola (unità immobiliare con SEL < 50 mq)
<input checked="" type="checkbox"/>	Media (unità immobiliare con SEL ricompresa tra i 50 mq e i 120 mq)
<input type="checkbox"/>	Grande (unità immobiliare con SEL > 120 mq)

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Privato	<input checked="" type="checkbox"/> Società	<input type="checkbox"/> Ente/cooperativa
Lato venditore	Tribunale, mediante procedura immobiliare		

Forma di mercato⁴

<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica	<input type="checkbox"/> Concorrenza-monopolistica ristretta	<input type="checkbox"/> Oligopolio
<input type="checkbox"/> Monopolio	<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).		

⁴Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella

formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri vendori dello stesso segmento di mercato. Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta. Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A seconda dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato. Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregi.

Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.



Filtering⁵

<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	<input type="checkbox"/>	Down	<input type="checkbox"/>	Up
-------------------------------------	---------	--------------------------	------	--------------------------	----

Fase del mercato immobiliare⁶

<input type="checkbox"/> Espansione	<input checked="" type="checkbox"/> Contrazione	<input type="checkbox"/> Recessione	<input type="checkbox"/> Recupero
-------------------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------------------

Note: L'attuale scenario economico caratterizzato da una crescita debole, un credito più costoso con i tassi dei mutui elevati, ed un aumento dei prezzi, ha frenato il mercato immobiliare residenziale a favore della locazione.

"Il mercato bresciano della casa chiude il 2023 in flessione... Gli scorsi 365 giorni, secondo quanto emerge dal primo Osservatorio immobiliare 2024 della società di ricerca e consulenza Nomisma dedicato alle città intermedie, si sono chiusi con un calo dell'11% delle compravendite residenziali" (fonte: "Il Giornale di Brescia")

1. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto della presente è un appartamento al piano terra di un edificio condominiale multipiano, è dotato di cortile pertinenziale esclusivo e adiacente posto auto, con accesso da via Leonardo da Vinci, 20 attraverso l'androne d'ingresso del mappale 3625 e la corte interna comune ai mappali 12 e 3625. L'abitazione si sviluppa su livelli differenti di pavimento: dalla zona cottura, a quota della pavimentazione del cortile, si scende di due gradini alla zona d'ingresso per scendere di altri tre gradini per raggiungere il soggiorno. Soggiorno, bagno, soppalco ed ingresso, hanno affaccio diretto sul lato nord dell'edificio con finestre alte mentre la zona cottura ha affaccio ad est ed è fornita di porta-finestra che accede direttamente al cortile posto sul lato est dell'edificio.

Al piano terra l'abitazione è composta da: ingresso/distribuzione, soggiorno soppalcato con affaccio a nord, antibagno e bagno, zona cottura con affaccio a est. Insistente sul soggiorno, la scala in legno che conduce al soppalco adibito a camera da letto e guardaroba, anch'esso con apertura finestrata a nord. La ringhiera è in ferro a disegno semplice. Da puntualizzare che il soppalco è la sola porzione pavimentata che insiste sul soggiorno e ne copre metà della superficie, come previsto da regolamento locale d'igiene ed illustrato nella tav. 2 della P.E. 397/2002. La porzione di ammezzato che copre antibagno e bagno non è considerata soppalco in quanto insiste

⁵Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

⁶Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

su stanze chiuse, ha altezza interna sotto-travetto di 225 cm circa ed è destinato a guardaroba. Ciò è possibile in quanto bagno ed antibagno, per essere abitabili, possono avere altezza interna di 240 cm.

Le finiture dell'immobile risultano essere buone senza rilevanti elementi di pregio. I rivestimenti del bagno sono in resina così come il pavimento mentre i pavimenti del soggiorno, ingresso e soppalco sono in parquet. Il pavimento della zona cottura è invece in materiale composito con finitura effetto legno. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso all'abitazione è blindato; i serramenti sono in legno laccato con doppio vetro, gli oscuranti, dove presenti, sono costituiti da griglie in legno laccato. Tutti i serramenti sono dotati di inferriate metalliche ad esclusione della porta-finestra della zona cottura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori come terminali d'impianto. Il bagno è fornito di doccia, wc, bidet e lavabo. Nell'antibagno è stata ricavata una zona lavanderia nascosta da porte scorrevoli a tutta altezza. I davanzali e le soglie sono in pietra naturale. La pavimentazione del cortile pertinenziale è in ceramica mentre quello del posto auto è in porfido. La ringhiera della recinzione del cortile è in metallo su muro in cemento.

Le pareti di facciata sono intonacate e tinteggiate, il tetto della zona cottura è in legno a vista così come il soffitto del soggiorno e il solaio del soppalco. Sul prospetto est, in corrispondenza delle aperture della zona cottura, si rileva una tenda esterna.

L'interno dell'abitazione risulta in buono stato di conservazione.

Gli esterni della palazzina necessiterebbero di tinteggiatura nel lato est dove si rileva la presenza di scrostamenti dell'intonaco. Sulla parete est condominiale, affacciata sul posto auto pertinenziale, sono appese macchine per il raffrescamento di altra unità abitativa. Il muro perimetrale di confine del lotto presenta tracce sull'intonaco dovute probabilmente ad un intervento di ripristino della muratura e presenta puntuali scrostamenti dell'intonaco.

L'appartamento attualmente oggetto di locazione, è arredato, tuttavia solo i mobili della cucina, il mobile del bagno e i pannelli scorrevoli della lavanderia, risultano di proprietà del locatario; il resto dell'arredo, presente alla data del sopralluogo, è di proprietà della conduttrice.

Per una più puntuale descrizione si faccia riferimento alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali allegate alla presente.

Si puntualizza che rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e nell'ultima pianta della pratica edilizia autorizzata, la zona guardaroba del piano soppalcato, non è chiusa rispetto alla porzione di soppalco destinata a camera da letto. Nelle sopradette piante, è indicata una pannellatura di chiusura della zona guardaroba rispetto al soggiorno e due pannelli scorrevoli di chiusura rispetto al soppalco destinato a camera da letto, che non si rilevano nello stato di fatto.

Confini del bene oggetto di stima:

Confini catastali sub. 597 mappale 12 Foglio 90:

- Nord: confinante con cortile di altra proprietà di cui ai mappali 161 e 193
- Est: affaccio su cortile pertinenziale a sua volta confinante con cortile di altra proprietà di cui al mapp. 191 (graffato 121)
- Sud: confinante con vano scala e A.U.I. di cui al sub. 510
- Ovest: confinante con A.U.I. di cui al mappale 507

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Solo esterno | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo: | 16 maggio 2024 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo di massima in loco |

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

Slp piano terra m^2 56,00

Superfici secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	
Soppalco	m^2 20,00	80%	$= m^2$ 16,00
Cantina	m^2 8,50	20%	$= m^2$ 1,70
Posto auto esclusivo	m^2 53,10	35%	$= m^2$ 18,59
Cortile esclusivo (patio)	m^2 22,00	35%	$= m^2$ 7,70
Superficie commerciale	m^2 100,00		



* il cortile esclusivo rimane racchiuso fra la parete est dell'edificio oggetto della presente e gli alti muri perimetrali del lotto, è direttamente collegato alla cucina ed è parzialmente coperto dalla tenda retrattile, è pavimentato, fornito di fontana ed è recintato. Date le caratteristiche e la possibilità di realizzare un pergolato o una pergola, si considera alla stregua di un patio, la superficie è perciò moltiplicata per un indice mercantile del 35%.

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è un appartamento assimilabile a bilocale inserito in un edificio residenziale multipiano con cortile interno. L'edificio è interno al lotto e vi si accede con servitù di passaggio da altro mappale resta perciò riparato da rumori molesti e dalla strada pubblica. Si trova nelle vicinanze di parcheggi e mezzi di trasporto pubblici.

L'edificio ha esposizione diretta su due lati; est e nord.

L'immobile è dotato di doppio posto auto con ampia zona di manovra, ha un cortile esclusivo pavimentato e con attacco dell'acqua.

L'immobile è dotato di doppio accesso: carrale e pedonale.

L'immobile rientra nella categoria di appartamento in condominio, non presenta caratteristiche di pregio o tali da variare il valore medio del mercato immobiliare.

L'appartamento di medie dimensioni con superficie lorda di circa 76,00 mq, e superficie lorda commerciale di 100 mq (vedi calcolo superficie commerciale al precedente paragrafo), ha bagno, lavanderia ricavata nell'antibagno, camera su soppalco, cucina separata; è teleriscaldato e ha radiatori, le finiture sono standard con alcuni elementi di pregio quali il rivestimento del bagno, la carta da parati a soffitto.

2. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- L'edificio fu costruito antecedentemente al 1967, presumibilmente come edilizia popolare in particolare con funzione di abitazione impiegatizia direttamente utilizzata dal Comune (*fonte: V-PR03.5E_Analisi dei tessuti storici - PdR del PGT vigente Comune di Brescia*) di cui non è stata trovata documentazione.
- Ristrutturazione con P.E. 24320/98 P.G. del 06/04/1999 prot. 2913 del 10/08/1998 e s.m.i. come di seguito elencato (cfr. allegati)
- Comunicazione d'inizio lavori del 29/08/2000 (cfr. allegati)
- Comunicazione di fine lavori e richiesta AGI n. P.G. 46204 del 02/12/2002
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati ⁷

■ Elenco:

- P.E. in C.E. n. 24320/98 P.G. e n. 215 Stat. del 06/04/1999 prot. 2913 del 10/08/1998 presentata da SILVA S.r.l. per le opere di: "Recupero sottotetto ai fini abitativi"
- Variante alla C.E. n. 24320/98 protocollata il 30/12/1999 al numero prot. 5236 da SILVA s.r.l. per: "Recupero sottotetto e ristrutturazione" – progetto ritenuto non idoneo dalla commissione edilizia del 16/03/2000 n. 75
- Variante alla C.E. n. 24320/98 protocollata il 23/05/2000 al numero prot. 2098 approvata con commissione edilizia del 22/06/2000 e rilasciata il 11/08/2000 n. 532 Stat e n. 14135/00 P.G. a SILVA s.r.l. per: "Recupero del sottotetto a fini abitativi L.R. 15/96 variante per estensione dell'intervento ad altri piani in via L. Da Vinci,22"
- Comunicazione di inizio lavori C.E. 14135/00 del 29/08/2000
- Variante alla C.E. 24320/98 e s.m.i. con Concessione edilizia n. 646/01 PG e n. 37/01 Boll in data 16 novembre 2001 (variante riferita a modifiche del solo piano primo),
- Variante in C.E. P.G. 3655/02 prot. 397 del 28/01/2002 commissione edilizia n. 49 del 23/05/2002 (ultima variante con modifiche apportate all'appartamento al piano terra, oggetto della presente, come da stato rilevato).
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità C.E. P.G. 24230/98 prot. n. 2913 e successive varianti P.G. n. 14135/00 prot. 2098; P.G. 646/01 boll. N. 37/01; P.G. 3566/02 boll. N. 397/02; prot. 5274 del 26/11/2002 P.G. 46204 del 02/12/2002

⁷ Elenco pratiche edilizie visionate e fotografate di cui si conserva copia documentale in archivio – si allega alla presente valutazione stralcio dell'ultima pratica edilizia autorizzata.

- Autorizzazione AGI rilasciata il 18/02/2003 ai n.ri P.G. 46204/02 boll. 5274/02
- Certificato di abitabilità del 18/12/2002
- Documentazione visionata: Pratiche edilizie
- Fonte documentazione rilasciata: Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Brescia
- Data verifica urbanistica: (14/06/2024)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: "Ambito del tessuto urbano consolidato: Tessuti storici (Art. 80 NTA)" -PdR del PGT vigente (cfr.allegati)
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli infrastrutturali
- Nessun vincolo

Note

Nell'ortofoto del 1954 l'edificio risulta esistente. Si allega estratto ortofotogrammetria del 1954 e del 1975 oltre a più recente ortofotogrammetria del 2021 dove si rilevano gli abbaini installati in copertura a seguito di P.E. 24320/98 e s.m.i.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Maura Besenzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della porzione di fabbricato oggetto della presente 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:

Nota: Alla data del sopralluogo si rileva una parziale difformità costruttiva consistente nella mancata realizzazione della pannellatura di chiusura del vano guardaroba sito al piano soppalcato, rispetto al soggiorno e l'assenza delle porte scorrevoli di divisione fra guardaroba e soppalco vero e proprio, previste nelle tavole dell'ultima pratica edilizia autorizzata. Tuttavia, la mancanza di realizzazione di elementi architettonici non strutturali, secondo quanto previsto dal comma 2-bis dell'art 34-bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, costituisce tolleranza esecutiva pertanto non costituisce violazione edilizia.

Si sottolinea il fatto che nelle tavole di progetto agli atti (C.E. 3655/02 allegata alla presente), le sopradette divisioni ambientali, sono rappresentate graficamente mediante linee di sezione (linea spessa) ma lo spessore, in scala, di tali elementi, non è tale da rappresentare un tavolato vero e proprio (10 cm minimi). Non essendo specificato nulla a riguardo, si ipotizza che il progetto prevedesse un pannello in legno o materiale similare, facilmente installabile e removibile. Lo stesso vale per le pannellature scorrevoli.

Si rileva l'assenza della porta di divisione fra antibagno e bagno.

Quanto sopradetto, rappresenta una parziale difformità che rientra nella definizione di tolleranza costruttiva o esecutiva, pertanto, secondo l'art.34-bis del DPR 380/2001, l'unità immobiliare può considerarsi nel suo stato legittimo.

Si segnala inoltre la parziale difformità delle altezze interne rilevate durante il sopralluogo rispetto alle pratiche edilizie autorizzate. In particolare l'altezza del soggiorno, indicata nella sezione della Tav. 16 della C.E. 14135/00 (ultime sezioni agli atti) risulta 477 cm sotto travetto e 492 cm sotto assito mentre nella sezione l'altezza indicata è di 485 cm. Si sottolinea il fatto che nella tavola di progetto il solaio è rappresentato graficamente in modo semplificato, come elemento compreso fra la linea che identifica il soffitto del piano terra e la linea del pavimento del piano primo (sp.30 cm) non è rappresentato la stratigrafia del solaio in legno. Anche le altezze interne della porzione di soggiorno soppalcato e del soppalco, differiscono di qualche centimetro. L'altezza interna sotto al soppalco è di 235 cm sotto travetto e 248 cm cotto assito, contro i 240 cm indicati in sezione (la

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 20

scheda catastale invece riporta l'altezza corretta di 235 cm). L'altezza sopra al soppalco è di 225 cm sotto travetto e 240 cm sotto assito rispetto ai 235 cm indicati in sezione.

Le parziali difformità delle altezze interne, rientrano comunque nel 5% delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 (la superficie utile dell'appartamento è di 59,52 mq perciò inferiore ai 100 mq, per tale valore si considera la percentuale di tolleranza del 5%) pertanto non costituiscono violazione edilizia.

Per maggior chiarezza si confronti Allegato 16 – “Sovrapposizione stato approvato, catasto, stato di fatto”.

Sarnico, 05/08/2024

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzoni



Maura Besenzoni

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 21

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

- No, perché
- Si. Secondo quanto previsto dal sopraccitato art. 34-bis del DPR 380/2001, le difformità riscontrate rientrano fra le tolleranze esecutive pertanto non sono considerate abusi edilizi.

Secondo quanto indicato dal responsabile dell'U.T. del Comune di Brescia, è possibile regolarizzare l'immobile con la presentazione di una semplice pratica edilizia in CILA o SCIA IN SANATORIA a titolo di "regolamentazione delle opere eseguite con regolare C.E. 3655/2002" o più semplicemente installare la pannellatura prevista nella pratica. Il tecnico consultato, non si pronuncia in merito alle modalità previste da quanto introdotto dalla legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione del decreto-legge del 29 maggio 2024 n. 69 "Decreto Salva Casa" in modifica al DPR 380/2001 in quanto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 27/07/2024 e non ancora attuato dall'Ufficio Tecnico. Per cui si fa riferimento alle modalità sopradette.

Tuttavia in caso di presentazione di CILA, la sanzione minima è pari ad € 1.000/00 per cui risulta economicamente vantaggioso procedere con una SCIA IN SANATORIA con sanzione minima di € 516,00.

Nel calcolo dell'importo per la regolarizzazione dell'immobile, si considera di procedere con una SCIA IN SANATORIA. L'importo per la redazione della pratica di cui sopra si quantifica in:

PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA	COSTI
Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione dell'inizio lavori	€ 516,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica	€ 110/00
Spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato (costo indicativo soggetto a variazione in base all'offerta del tecnico prescelto)	€ 800/00
Spese di aggiornamento della scheda catastale (indicato al punto successivo 4.2 – <i>rispondenza catastale</i>)	€ 250/00
TOTALE	€ 1.676/00

Il totale dei costi stimato per la presentazione della SCIA in sanatoria è di € 1.676/00 (euro milleseicentosettantasei/00)

N.B. secondo indicazioni del U.T.: il Comune si riserva di esaminare la pratica

Rispondenza catastale

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (BS), via Leonardo Da Vinci, 20, identificato in mappa al:

- Foglio 90, Sezione NCT Particella 12 Sub. 597, piano T, categoria A/2, classe 5 consistenza 3,5 vani, Rendita € 542,28, Sup. catastale: 71 mq, totale escluse aree scoperte: 65 mq – **appartamento con posto auto scoperto**
- FUSIONE del 28/08/2003 Pratica n. 241419 in atti dal 28/08/2003 FUSIONE (n. 30470.1/2003)
- Variazione nel CLASSAMENTO del 28/04/2004. Pratica n. BS0282306 in atti dal 28/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49825.1/2004)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/04/2007 Pratica n. BS0207267 in atti dal 30/04/2007 – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 75736.90/2007)

Note:

Gli immobili soppressi originari dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

- Sez. Urb. Foglio 30 Particella 1238 Sub. 509
- Sez. Urb. Foglio 30 Particella 1238 Sub. 550
- Sez. Urb. Foglio 30 Particella 1238 Sub. 551
- Sez. Urb. Foglio 30 Particella 1238 Sub. 588

Attualmente l'Immobile è catastalmente intestato a:

- -----omissis----- nato a -----omissis----- C.F. ---omissis----- per la quota di 1/1

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa foglio 90 del Comune di Brescia;
- Accertamento della proprietà immobiliare - Elenco dei subalterni assegnati
- Scheda catastale;
- Elaborato planimetrico
- Visure catastale dell'immobile: visura attuale per immobile
- Visura storica per immobile;

Data verifica catastale: 24/04/2024

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 23

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Maura Besenzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio Provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La scheda catastale agli atti, rispecchia lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio autorizzato, tuttavia si rilevano le seguenti incongruenze grafiche che non pregiudicano la Conformità Catastale globale ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 02/2010 prot. 36607 art. 3 lettera e)⁸:

Al piano terra:

- L'altezza interna del soggiorno indicata nella scheda catastale, è di 485 cm (come da P.E. 14135/00) mentre da sopralluogo si è rilevata un'altezza di 477 cm sotto travetto e 490 cm sotto assito.
- L'altezza media della cantina ricavata nel sottoscala comune, è di circa 225 cm (misura indicativa dovuta alla difficoltà di entrare nel vano per rilevare tutte le altezze) mentre nella scheda è indicata una altezza di 250 cm.
- La corte esclusiva destinata a "patio" e la corte esclusiva destinata al posteggio auto, sono fisicamente divise da un muretto con recinzione metallica mentre nella scheda catastale, è rappresentata la sola divisione grafica attraverso una linea tratteggiata.

Al piano ammezzato:

- L'altezza interna rilevata del soppalco è di 225 cm sotto travetto e 240 cm sotto assito mentre nella scheda catastale è indicata un'altezza di 235 cm. Inoltre sono rappresentati due pannelli scorrevoli a divisione fra soppalco e guardaroba di cui, allo stato di fatto dei luoghi, non si rileva presenza.

Le sopraelencate difformità possono essere classificate come **difformità lievi** in quanto comprendono differenze di entità lieve che non hanno conseguenze sulla disposizione interna dell'immobile o il cambio di destinazione d'uso e non comportano modifiche del numero dei vani o

⁸ Circolare dell'Ag. Del Territorio n. 02/2010 prot. 36607 art. 3 lettera e) variazione delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione: "... si ritiene opportuno precisare, ... che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di una tramezza che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità" "Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie... le modifiche interne di modesta entità, ... non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto".

un aumento della superficie calpestabile. Si tratta perlopiù di incongruenze grafiche. Si considerano difformità lievi – ovvero tali da non necessitare di un aggiornamento della planimetria catastale – in quanto sono modifiche che **non incidono sulla rendita catastale dell'unità immobiliare**. (cfr. Allegato 16 Sovrapposizione stato approvato, catasto, stato di fatto)

Anche secondo quanto indicato nel “Vademecum del Docfa”, quanto sopradetto dovrebbe rientrare nelle tolleranze della compilazione dell’elaborato come di seguito riportato da estratto del Vademecum: *“deve essere riportata l’altezza dei locali; i valori dell’altezza sono espressi in metri, ordinariamente con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto. Tuttavia, il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro.”*

Pur rientrando nelle difformità lievi o parziali difformità previste anche in tema edilizio dall’art 34-bis del DPR 380/2001, si ritiene utile indicare i costi per l’eventuale aggiornamento della scheda catastale, qualora il notaio lo ritenesse opportuno. Tali costi saranno detratti dal valore stimato dell’immobile, come spese di regolarizzazione dell’immobile.

Di seguito si specificano i costi per la variazione della pratica catastale:

Le spese sono così ripartite:

PRESENTAZIONE SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA	COSTI
Spese tecniche (costo indicativo) per la presentazione della nuova scheda	€ 200/00
Diritti catastali per la presentazione di n. 1 scheda	€ 50/00
TOTALE	€ 250/00

Il totale dei costi stimato per l’aggiornamento catastale è di € 250/00 (euro duecentocinquanta/00).⁹

Sarnico, 05/08/2024

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzi



MAURA
BESENZONI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
ARCHITETTO
N° 2554

⁹ Il costo indicato potrebbe subire variazione in riferimento al Tecnico incaricato dell’aggiornamento catastale e di eventuali spese aggiuntive da parte dell’Agenzia del Territorio.

4.2 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

1. Atto di compravendita in data 26/05/2016 n. 47425/19738 di repertorio Notaio Paola Esposito (Notaio in Manerbio), Registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 il 31/05/2016 al n. 22654 Serie T, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 01/06/2016 ai n.ri 21655/13340, con il quale il Sig. ---omissis-----, acquista la complessiva piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita a Brescia (BS) in via Leonardo Da Vinci, 20 dal sig. Bonardi Sergio (cfr. ALLEGATO 12 Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale – ALLEGATO 13 copia dell'atto di compravendita).

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 della piena proprietà: Foglio 90 Mappale 12 sub. 597
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi

■ Gravami:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia ai nn. 21656/3666 del 01/06/2016 a favore della: "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO – Società cooperativa" con sede in Pompiano (BS), contro l'esecutato, sino alla somma complessiva di € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 04/11/2016 ai n.ri 43480/7735, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI" con sede in Sondrio, contro l'esecutato, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Brescia in data 26/10/2016 n.ro 6686, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 06/06/2017 ai n.ri 24851/3905, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI" con sede in Sondrio, contro

l'esecutato, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Brescia in data 19/05/2017 n.ro 3009, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto.

Atto esecutivo o cautelare – Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 13/03/2024 ai nn. 10852/7676 a favore della: "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." Con sede a Brescia, contro l'esecutato, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del tribunale di Brescia in data 9 marzo 2024 n.ro 1566, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato dalla conduttrice, Sig.ra ---omissis-----, con regolare contratto di locazione registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, in data 10/07/2020, in serie 3T al numero 4646.
Data decorrenza contratto 01/11/2020
Data scadenza contratto: 31/10/2024

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

Di seguito si riportano i dati relativi al contratto di locazione fra l'esecutato e la sig.ra -----omissis----.

A che titolo ¹⁰ è occupato il bene:	
Tipo di contratto:	Contratto di locazione e affitto di immobili
Data stipula	04/07/2020
Estremi registrazione:	10/07/2020 presso Ufficio Territoriale di Brescia 2 Registrato al n. 4646 - serie 3T
Oggetto del contratto:	Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998
€/anno:	€ 7.800/00
Rata:	rate mensili anticipate di € 650/00 (seicentocinquanta/00) con scadenza il girono 5 di ogni mese.
Durata in anni:	dal 01/11/2020 al 31/10/2024 (4 anni)
Scadenza contratto:	31 ottobre 2024

¹⁰ Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

Cauzione a garanzia:	€ 1.950,00 (milenovecentocinquanta/00) da restituire al conduttore entro 15 gg dalla riconsegna delle chiavi
Versamenti di registrazione corrisposti:	€ 156,00 imposta di registro € 32,00 imposta di bollo (versamenti della prima annualità. Risultano mancanti i versamenti delle annualità successive)

Data verifica presso Agenzia delle Entrate:

Richiesta AG. Entrate 03/05/2024 Integrata in data 10/05/2024 Sollecito richiesta del 02/07/2024	Risposta AG. Entrate 04/07/2024
--	---------------------------------

Note. È stata fatta richiesta di chiarimenti all'Agenzia delle Entrate, relativamente ai versamenti delle imposta di registro e imposta di bollo successive alla prima annualità in data 04/07/2024 per la quale si ha avuto risposta negativa in data 12/07/2024.

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

- Si
 No se No perché il canone di locazione è inferiore agli attuali prezzi di mercato come di seguito indicato.

Calcolo e verifica del canone di locazione:

Sulla base delle tabelle OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, raffrontate ai valori medi di mercato ricavati dalla ricerca di mercato, il valore del canone di locazione per l'immobile e le sue pertinenze, è come di seguito calcolato:

100 mq (SLP totale ragguagliata) x 7,40 €/mq*mese = 740 €/mese x 12 mesi = 8.880/00 € (valore minimo locazione)

100 mq (SLP totale ragguagliata) x 8,8 €/mq*mese = 880 €/mese x 12 mesi = 10.560/00 € (valore massimo locazione)

Si calcola un valore medio scorporando la superficie a posto auto e moltiplicandola per il prezzo medio di locazione per la sua destinazione d'uso:

79,20 mq (SLP ragguagliata) x 8,10 €/mq*mese	=	641,52 €/mese
53 mq (slp posti auto scoperti) x 2,35 €/mq*mese	=	124,55 €/mese
	Total	766,00 €/mese
766 €/mese x 12 mesi = €/anno 9.192/00		

Considerando la SLP ragguagliata ovvero corretta, come meglio descritto nel paragrafo "calcolo superficie di proprietà" Il canone medio annuo di locazione può essere quantificato in **€ 9.192,00**

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 28



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

Vincoli – non si rilevano vincoli

Servitù – non si rilevano servitù attive o passive

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici *vincoli* o *servitù* relative all'immobile oggetto della presente. Dalle planimetrie catastali si evince la servitù di passaggio, a favore del mappale 12, gravante sull'androne del mappale 3625 fg. 90.

Inoltre, l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale perciò nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva che di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per la manutenzione (*vedi macchina della pompa di calore installata su muro esterno est e gravante sul cortile esclusivo adibito a posto auto*).

Vincoli di natura condominiale: regolamento condominiale (Cfr. Allegato 17)

Alla data di stima, dalle informazioni assunte dall'amministratore di condominio, si specifica quanto segue:

- ***ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie***

RENDICONTO CONSUNTIVO SPESE PROPRIETA' annuali 716,20 (nel rendiconto a questa cifra sono aggiunte oltre a queste spese anche spese personali di euro 270,00 e interessi moratori per mancati pagamenti di euro 278,08)

Spese ordinarie conduttore euro 1.718,30

- ***spese annue insolte nell'anno in corso e nei precedenti anni:***

Risultano scadute rate pari ad euro **5.809,27**

- ***importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria***

gestione ordinaria senza spese di proprietà per l'unità: circa 1750,00 ma possono variare a seconda dei consumi individuali di riscaldamento

- ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***

Si allega l'ultimo verbale dove si evince al punto 6 un fondo per spese straordinaria approvate ma che verranno richieste a lavori ultimati

- ***eventuali cause in corso passive ed attive.***

No non ci sono. Tuttavia si è appena conclusa una esecuzione immobiliare con emissione del decreto di trasferimento.

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:

- Non si rilevano formalità, vicoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Si rilevano formalità pregiudizievoli, vicoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato;

■ ISCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Brescia ai nn. 21656/3666 del 01/06/2016 a favore della: "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO – Società cooperativa"
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Brescia il 04/11/2016 ai n.ri 43480/7735, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI"
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Brescia il 06/06/2017 ai n.ri 24851/3905, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI"

■ TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- Trascrizione del 22/12/2015 ai n.ri 45211/29118 e ai n.ri 47091/19479 del 19/12/2015 di Rep. del Notaio Paola Esposito – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 01/06/2016 ai n.ri 21655/13340 e ai n.ri 47425/19738 del 26/05/2016 di Rep. del Notaio Paola Esposito – ATTO DI COMPRAVENDITA

■ DIFFORMITÀ CATASTALI CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ DETRATTO DAL PREZZO A BASE D'ASTA:

- No
- Si (vedi paragrafo "storia catastale")

■ DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ DETRATTO DAL PREZZO A BASE D'ASTA:

- No
- Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia"): generalmente da regolarizzare entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Nel caso specifico, la sottoscritta reputa le lievi diffornità rilevate come parziale diffornità che rientrano nella definizione di tolleranze costruttive o esecutive, pertanto, secondo l'art.34-bis del DPR 380/2001, l'unità immobiliare può considerarsi nel suo stato legittimo. Si lascia al giudice dell'esecuzione, la facoltà di decidere se confermare o no la pratica in sanatoria.

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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

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

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

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

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

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

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 32



Assunzioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

■ Metodo del confronto

- MCA con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne la proprietà per 1/1 dell'immobile identificato in mappa al:

- Foglio 90 Sezione NTA Mappale 12 Sub.597, piano T, categoria A/2, classe 5 consistenza 3,5 vani, Rendita € 542,28, Superficie catastale Totale: 71 mq – Totale escluso aree scoperte: 65 mq – Abitazione di tipo civile

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 245.600/00** diconsi Euro duecentoquarantacinquemilaseicento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 207.000/00** diconsi euro duecentosettémila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pagina 34

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Maura Besenzi

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Bergamo al n. 2554

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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 de 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

Sarnico, il 05/08/2024

Data rapporto valutazione: 05/08/2024

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG – TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratto dei Titoli autorizzativi
6. Estratto PdR – PGT vigente del Comune di Brescia
7. Estratto NTA – PGT vigente del Comune di Brescia
8. Estratto mappa catastale
9. Estratto subalternazione ed elenco immobili
10. Schede catastali
11. Visure catastali
12. Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale
13. Copia dell'Atto di compravendita immobiliare
14. Certificato anagrafico di stato civile
15. Ispezione ipotecaria del 07/05/2024
16. Pianta P.E. 3655 del 22/08/2002: sovrapposizione stato di fatto, schede catastali e stato approvato: indicazione della difformità riscontrata in sede di sopralluogo
17. Documentazione relativa al condominio: regolamento e bilanci esercizio
18. Copia dell'interrogazione all'ADE relativa a contratto locazione e copia contratto di locazione