

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 27/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore procedente

omissis

sede Vestone (BS) - Via Molino, n. 4
Codice fiscale P. I.V.A. omissis

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE ASSOCIATO omissis

omissis

sede Brescia - Via G. Savoldo, n. 3

Esecutati

Sig. omissis

sede: Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Chiassi, n. 3
codice fiscale omissis - quota 2/6

Sig. omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n.29
codice fiscale omissis - quota 1/6

Sig.ra omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n. 29
codice fiscale omissis - quota 1/6

Eredità Giaciente omissis

curatore Dott. omissis

sede Brescia Via San Giovanni Bosco, n. 1/E
codice fiscale omissis - quota 2/6

Esperto incaricato

Dott. Arch. Donatella Rizzi

sede in Brescia - Via Rose, n. 3/F

C.F. RZZDTL55A54B157K

mail: dorizzi@libero.it - pec: donatellarizzi@pec.it

Iscritta all'Albo Ordine degli Architetti di Brescia nr. 986

Timbro e firma

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

DATE

Nomina dell'esperto	:	10/09/2024
Giuramento	:	19/09/2024
Data sopralluogo immobili	:	28/09/2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	:	06/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	07/01/2025

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

I beni da valutare, sulla scorta del Verbale di Pignoramento Immobiliare in data 22.12.2022 repertorio n. 11974/2022 a favore: omissis - codice fiscale omissis contro: omissis

Gli immobili si collocano nel comune di omissis (BS) in Valle Sabbia, area geografica posta a Nord/Est del capoluogo; zona a destinazione turistica, in compresenza della residenza e di attività artigianali e commerciali. Si evidenzia che gli immobili sono parte di un edificio in località Lemprato, nucleo storico che si affaccia sul Lago d'Idro zona Sud del comune; le due unità alla data del sopralluogo non sono abitate e non sono state, da molto tempo, interessate da risanamenti edilizi.

DESCRIZIONE SINTETICA

Catastralmente i due lotti sono classificati e suddivisi in due unità immobiliari:

LOTTO 1 Piano rialzato (mapp. 1040 sub. 1) destinazione residenziale

LOTTO 2 Piano seminterrato (mapp. 1040 sub. 5) destinazione residenziale ma non agibile

Alla data del sopralluogo le due unità immobiliari, oggetto di esecuzione immobiliare, e le due unità sovrastanti piano primo e piano secondo, **sono collegate tra loro tramite scala interna comune, vano scale ed unico accesso pedonale nel disimpegno dell'immobile al piano rialzato**. Pertanto, alla data del sopralluogo, sul **lotto 1 grava una servitù di passaggio nei confronti delle altre tre unità immobiliari**.

La situazione distributiva di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio alla data del sopralluogo, deriva dall'uso che è stato effettuato dell'edificio in passato; trattasi di residenza un'unica famiglia.

LOTTO 1

L'immobile è accessibile da Via Vittorio Veneto, n. 28 direttamente dalla strada mediante due gradini esterni e quattro interni nel corridoio (comune a tutti gli immobili) sul quale si aprono a destra ed a sinistra gli accessi a n. 4 locali, un bagno ricavato in uno dei locali e la scala comune; alla data del sopralluogo non abitato.

LOTTO 2

L'immobile oltre all'accesso dalla scala dell'immobile al piano rialzato è accessibile da Via Patrioti, n. 2

Alla data del sopralluogo si accede all'immobile da Via Patrioti, n. 2 in quattro locali con solai a volta, un bagno ricavato in uno dei locali, utilizzato alla data del sopralluogo a deposito di varie masserizie.

Ubicazione omissis (BS) – Lotto 1 - Via Vittorio Veneto, n. 28
Lotto 2 - Via Patrioti, n. 2 (alla data del sopralluogo unico accesso)

Identificativi catastali

Sezione urbana NCT omissis (BS) - foglio 15 - mapp. 1040 - sub. 1 – cat. A/4 - classe 1 - R. €. 137,12 - Lotto 1
mapp. 1040 - sub. 5 - cat. C/1 - classe 4 - R. €. 707,65 - Lotto 2

Proprietà

omissis

sede: Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Chiassi, n. 3
codice fiscale omissis - quota 2/6

omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n.29
codice fiscale omissis - quota 1/6

omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n. 29
codice fiscale omissis - quota 1/6

Eredità Giacente omissis

curatore Dott. omissis
sede Brescia Via San Giovanni Bosco, n. 1/E
codice fiscale omissis - quota 2/6

Quota di proprietà 2/6 - 1/6 - 1/6 - 2/6



Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

I due lotti si trovano in un contesto storico consolidato, con caratteristiche costruttive ben definite, sono, alla data del sopralluogo divise; ma si evidenzia che mentre per il Lotto 2 sussiste un secondo ingresso che lo rende indipendente, le altre tre unità immobiliari presenti nell'edificio sono strettamente collegate fra loro da unico accesso al piano rialzato. Sul Lotto 1, al piano rialzato, sussiste una servitù di passaggio per l'accesso alle unità immobiliari del piano primo e secondo.

LOTTO 1

MAPP. 1040 - sub 1

Il più probabile valore in **libero mercato**, viene quantificato in €. 81.000,00

Il più probabile valore o **valore a base d'asta**, viene quantificato in €. 60.750,00

LOTTO 2

MAPP. 1040 - sub. 5

Il più probabile valore in **libero mercato**, viene quantificato in €. 54.000,00

Il più probabile valore o **valore a base d'asta**, viene quantificato in €. 40.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene che prima di stabilire un preciso valore delle unità immobiliari si debbano definire:

1. la servitù di passaggio che grava sul Lotto 1.
2. le certificazioni di conformità e di abitabilità.
3. aggiornamento delle planimetrie catastali.

"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." La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (linee guida ABI A.1.5)

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tra i vari fattori che concorrono, al momento della vendita di un immobile, a far sì che quest'ultimo sia più o meno appetibile ad un pubblico di potenziali acquirenti per strutture turistiche, oltre alle caratteristiche intrinseche del bene, vi è il contesto ambientale in cui lo stesso si trova: la presenza o meno di servizi pubblici, il livello delle infrastrutture, la viabilità, la presenza di attività commerciali, ed il contesto ambientale.

I beni sono inseriti in un buon contesto, posizionato in zona economicamente consolidata in compresenza di attività turistiche/artigianali/commerciali e della residenza, asserviti sufficientemente dal punto di vista dei servizi pubblici. Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore (alla data della stima) si rileva una situazione di ripresa del ciclo immobiliare che non ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve che nel medio periodo, in funzione anche della consistente offerta a fronte della richiesta di beni simili.

Le caratteristiche e lo stato di conservazione e manutenzione dei beni potrebbero non invogliare un certo mercato immobiliare per beni di questa tipologia; si evidenzia che gli immobili alla data del sopralluogo, si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENTE

Conformità edilizia	X	Si	pagina 16
Conformità catastale	X	Si	pagina 18
Conformità titolarità	X	Si	pagina 20

FORMALITA E VINCOLI RILEVANTI

Immobili occupati	No
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X Si pagina 21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X Si pagina 22

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	X Si pagina 23
Condizioni limitative	X Si pagina 23

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. **Iscrizione Ipoteca** iscritta a Salò il 01.06.2011 – nn.3364/654
a favore di omissis. con sede in Vestone
a garanzia di finanziamento Immobili siti in omissis (BS)
Atto del 23 maggio 2018 n. 2151/1444 – Notaio Ferrario Diego
2. **Atto Giudiziario** del 28.12.2022 – numero di repertorio 11974/2022
Pubblico Ufficiale Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare
726 **Verbale di Pignoramento immobili** a favore omissis
Contro EREDITA' GIACENTE omissis
Immobili in comune di omissis (BS)
3. **Trascrizione** del 30.01.2023 - Registro Particolare 466 - Registro Generale 601
Pubblico Ufficiale Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare
726 **Verbale di Pignoramento immobili** a favore omissis
Contro EREDITA' GIACENTE omissis
Immobili in comune di omissis (BS)



INDICE

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2. Inquadramento degli immobili.....	7
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	10
4. Audit documentale e Due Diligence.....	16
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2 Situazione urbanistica.....	16
4.3 Rispondenza catastale.....	18
4.4 Verifica titolarità.....	20
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente	22
7. Analisi estimativa	23
7.1 Assunzioni blimitative.....	23
7.2 Definizione del più probabile valore di mercato.....	24
7.3 Riepilogo valori di stima.....	25
8. Dichiarazione di rispondenza	26
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	27



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

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

La sottoscritta C.T.U., dopo aver preso visione degli atti e dei documenti di causa, di cui al fascicolo 27/2023, dava inizio alle operazioni peritali esaminando gli atti di causa; verificata la completezza dei documenti già depositati ex art. 567, secondo comma del codice, proseguiva le medesime.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Prima fase

Come prima fase si è contattato il Custode Giudiziario per fissare la data del sopralluogo agli immobili e si sono interpellati tramite pec e mail gli uffici opportuni per il reperimento di ulteriore documentazione:

- . Ufficio Tecnico del comune di omissis
- . Ufficio Tributi del comune omissis
- . Agenzia delle Entrate e del Territorio della Provincia di Brescia
- . Studio Notarile Dott. Treccani Franco
- . Agenzia delle Entrate ufficio di Salò

Seconda fase

1. Ho inviato richiesta della documentazione allo studio del Notaio Dott. Treccani Franco
2. Ho effettuato il sopralluogo degli immobili il 28.09.2024 con il Custode Giudiziario
3. Agenzia del Territorio Ufficio Catasto reperimento della documentazione
4. Ufficio di Pubblicità Immobiliare reperimento della documentazione
5. Richiesta all'ufficio tecnico del comune di Idro documentazione inerente gli immobili per verificarne la conformità urbanistico/edilizia.
6. Richiesta all'ufficio urbanistica di Idro Certificato di Destinazione Urbanistica.
8. Richiesta di documentazione all'Ufficio Tributi del comune di omissis



2. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia Brescia
Comune omissis
Via Vittorio Veneto - Via Patrioti
Civico n. 28 - 2

Zona Urbana: Centrale

MAPPA GEOGRAFICA



Destinazione urbanistica degli immobili: Residenziale

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di omissis il 25.10.2023 – P.E. 2024-211

L'area catastale identificata al foglio **15** mappale 1040 ricade nel P.G.T. vigente nelle zone:

Nuclei di antica formazione di cui all'art. 4.8 delle N.T.A.

Allegato alla presente perizia

Tipologia immobiliare: Fabbricato a pianta regolare

Stato di conservazione Non Sufficiente

Tipologia edilizia del fabbricato Edificio edificato nei primi anni del 1900 a tre piani fuori terra ed uno seminterrato

Tipologia edilizia unità immobiliari Residenziale

Caratteristiche generali degli immobili

Struttura portante: Muri portanti in pietra, orizzontamenti con travi, solai in a volta P.S. e in legno, copertura a falde in legno con tegole

Murature perimetrali: muratura in pietra e laterizio

Divisori interni tra unità: laterizio e cartongesso

Infissi esterni: legno e vetro senza vetrocamera

Infissi interni: legno con vetro

Finitura facciate: Intonaco e tinteggiatura

Pavimenti e rivestimenti: piastrelle in graniglia e cemento

Impianto riscaldamento: assente

Impianto sanitario : presente ma fatiscente

Impianto gas : assente

Impianto elettrico: presente ma non conforme

Impianto climatizzazione: assente

Altri impianti: non rilevati

Allaccio alla fognatura: Si

Fonti rinnovabili : No

Finiture interne: da ristrutturare

Finiture esterne: da ristrutturare

N. totale di piani: tre fuori terra, uno seminterrato

Dimensione medio



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	Privato
Lato venditore	Privato
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero



3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

L'edificio, in cui si collocano le unità immobiliari in oggetto, è localizzato nella frazione di Lemprato, nucleo storico a Sud che chiude il bacino del Lago omissis. Si ha la compresenza con la residenza attività turistiche, artigianali, commerciali, terziarie. Edificio a pianta semiregolare con tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ingresso pedonale Via Vittorio Veneto, n. 28 e per il Piano seminterrato secondo accesso da Via Patrioti, n. 2.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1900, si presume che gli interventi interni di ristrutturazione con formazione dei servizi, che non ne hanno mutato la struttura e la destinazione d'uso, siano stati realizzati negli anni '60/'70.

Le unità immobiliari, alla data del sopralluogo, non sono abitate, il piano seminterrato alla data del sopralluogo è adibito a deposito.

LOTTO 1 - Piano Rialzato sub. 1

Si accede da Via Vittorio Veneto, n. 28 mediante due gradini esterni il portoncino in legno d'accesso e quattro gradini interni in corridoio/disimpegno sul quale si aprono gli accessi ai quattro locali dell'immobile del piano rialzato ed il vano scala, che collega i restanti tre immobili.

Pertanto si ritiene che questo ingresso sia comune e gravato da servitù di passaggio per gli immobili del primo e secondo piano e per il piano seminterrato.

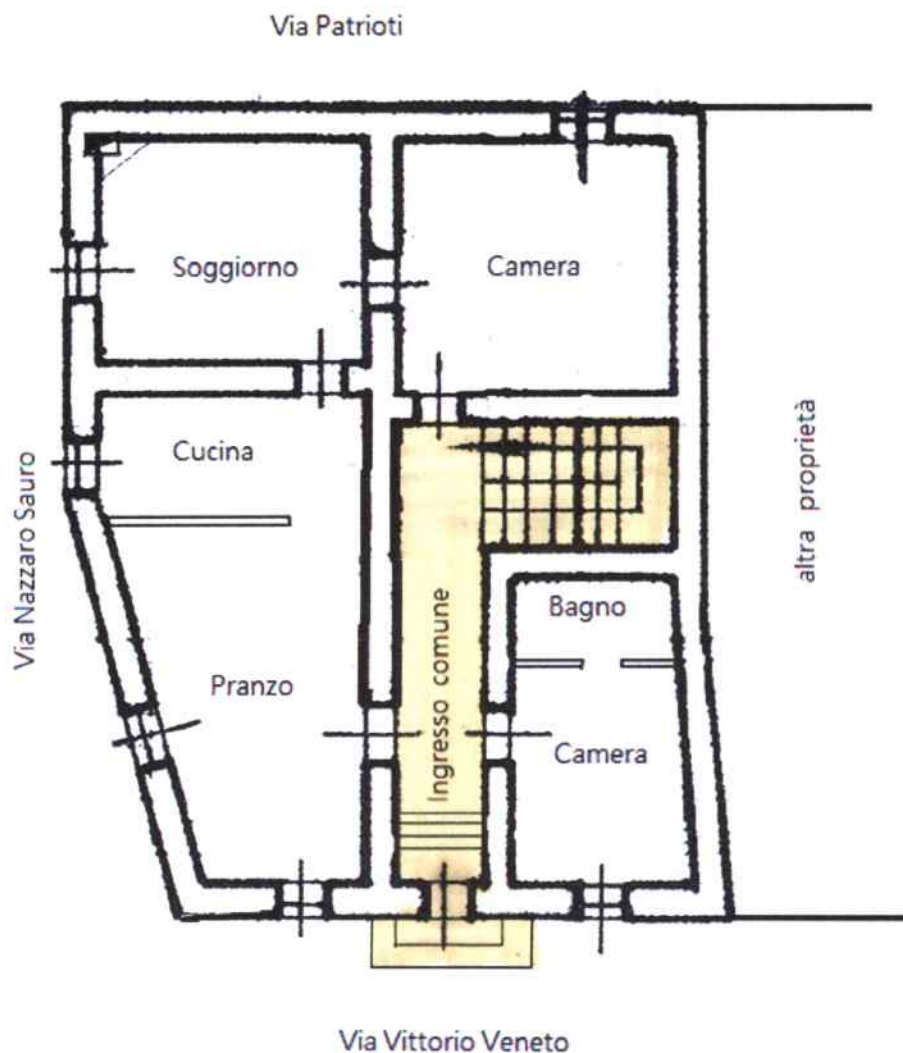
I locali dell'immobile del piano rialzato, alla data del sopralluogo, non sono abitati e risultano in insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Serramenti interni ed esterni in legno e vetro, pavimenti in piastrelle di graniglia, rivestimenti in ceramica, manca un impianto di riscaldamento, presenti ma fatiscenti impianto elettrico ed idraulico; si ritiene che, vista la costruzione dell'edificio ai primi anni del 1900, e di non recente ristrutturazione, ha la necessità di essere risanato completamente.

La formazione dell'unico bagno presente nell'immobile è stato ricavato nel primo locale/camera a destra dell'ingresso, mediante tramezza in cartongesso, ed è in condizioni di degrado.

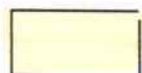
Alla data del sopralluogo non si riscontrano evidenti difformità catastali rispetto a quanto verificato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia.





PIANTA PIANO RIALZATO

Mapp. 1040 sub. 1

 Ingresso e vano scala
comune alle n. 4 unità immobiliari



LOTTO 2 - Piano Seminterrato sub. 5

La scala interna dell'edificio che scende dal corridoio/disimpegno, alla data del sopralluogo, è chiusa mediante parete in cartongesso.

L'ingresso all'immobile avviene tramite portone con inferriata indipendente da Via Patrioti, n. 2, via posta sul lato Nord dell'edificio.

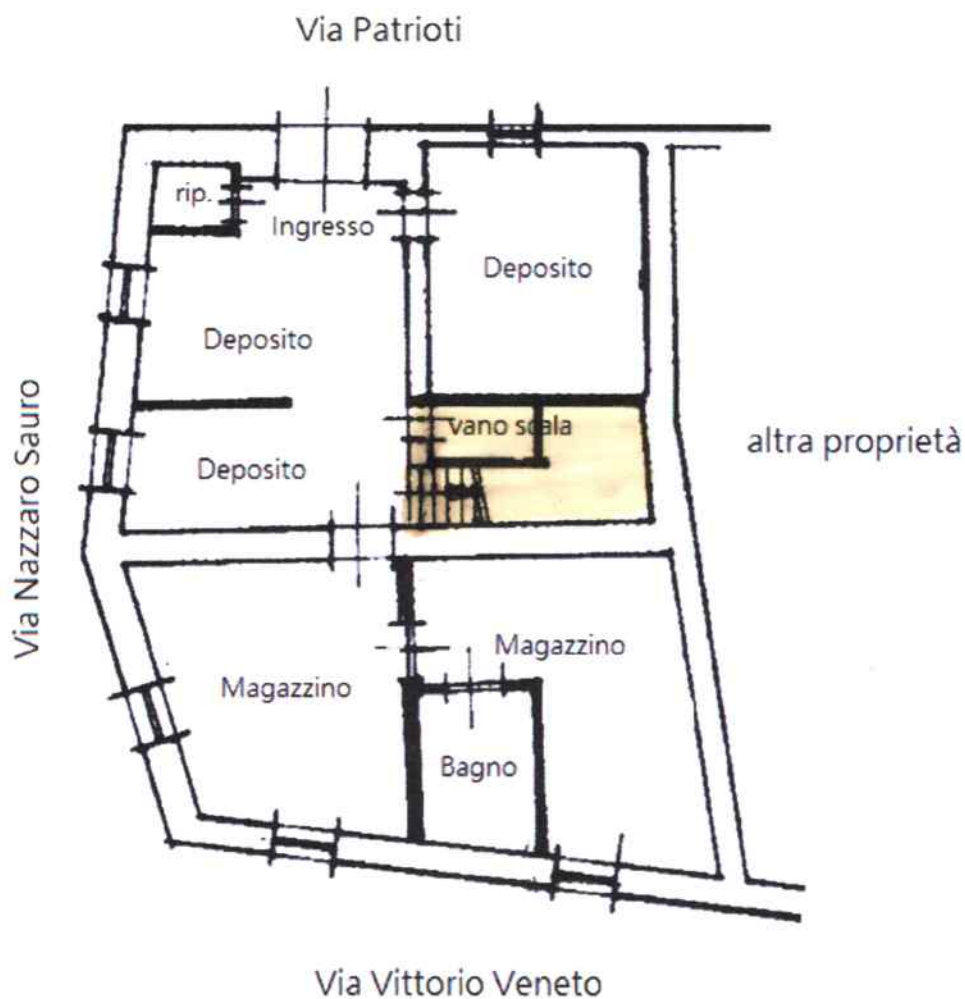
Al suo interno, oltre il portone, una bussola chiusa da serramento in legno e vetro, si apre su un primo ampio locale in cui sono presenti masserie di vario genere, un ripostiglio con tramezze in cartongesso e l'accesso ad altro locale si presume ad una abitazione fittizia.

Da questi primi due locali, dove si colloca l'accesso alla scala interna comune ora chiuso, si accede ad altri due locali adibiti a deposito di vestiario di vario genere, in uno dei due è stato ricavato un bagno nelle stesse condizioni di quello del lotto 1.

Tutti i locali sono finestrati, risultano fatiscenti e lo stato di manutenzione e conservazione li rende inabitabili, pavimenti in battuto di cemento, rivestimenti in ceramica, manca un impianto di riscaldamento, presenti gli impianti elettrico ed idraulico ma inutilizzabili e pericolosi.

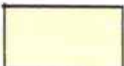
Alla data del sopralluogo si riscontrano evidenti difformità catastali rispetto a quanto verificato nella documentazione fornita dal Comune di omissis, in quanto l'immobile è stato oggetto di due disposizioni riguardanti: mutazione di cambio di destinazione d'uso del 28.06.2018 in residenza e dell'ordinanza di inagibilità n. 30 del 2019. Catastralmente non è mai stata effettuata alcuna variazione. (*allegati alla perizia*)





PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Mapp. 1040 sub. 5

 Vano scala comune
alle 4 unità immobiliari

Identificazione catastale

Comune Censuario	omissis (BS)
Tipologia	Fabbricato multipiano a pianta regolare
Identificativo	Sezione NCT Foglio 15 Particella 1040 Subalterno 1 - piano rialzato - cat. A/4 - R. €. 137,12 Particella 1040 Subalterno 5 - piano seminterrato - cat. C/1 - R. €. 707,65
Confini	Piano rialzato sub. 1 Nord esteno fabbricato Via Patrioti Sud esterno fabbricato Via Vittorio Veneto Est altra proprietà Ovest esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro Piano seminterrato sub. 5 Nord esteno fabbricato Via Patrioti Sud esterno fabbricato Via Vittorio Veneto Est altra proprietà Ovest esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro
Consistenza	Desunta graficamente dalle planimetrie catastali
Data dei sopralluoghi	28/09/2024
Criterio di misurazione	SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	SEL Mq.	Parametro correttivo	Superficie corretta Mq. Base d'Asta
LOTTO 1 residenziale	135		
Coeff. età - servitù		-0,6	
Coefficiente stato di manut.		-0,6	
Superficie commerciale			48,6
LOTTO 2 non agibile	135		
Coefficiente età		-0,6	
Coefficiente stato di manut.		-0,4	
Superficie commerciale			32,4

Caratteristiche qualitative

L'intero fabbricato risulta in insufficiente stato di manutenzione e conservazione; dicasi anche per gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, Lotto 1 e Lotto 2, in particolare allo stato di fatto alla data del sopralluogo.

Si vuole evidenziare lo stato di consistenza del fabbricato, che attualmente coinvogge le quattro unità immobiliari legate fra di loro da un unico accesso, tranne che per il piano seminterrato, da servitù che ne limita la commercializzazione.



Firmato Da: DONATELLA RIZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 373b400794e1b7a2

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Livello piano	Piano rialzato e Piano seminterrato
Ascensore	No
N. servizi	2 servizi fatiscenti
Vetustà	costruito primi anni 1900 parziale ristrutturazione interna anni '60

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Assente Tipologia Elementi
----------------------	----------------------------------

Condizionamento	Assente
Solare termico (produzione acqua calda)	Assente
Elettrico	Presente fatiscente
Idraulico	Presente fatiscente
Antifurto	Assente
Pannelli solari (fotovoltaico)	Assente
Impianto geotermico	Assente
Domotica	Assente
Manutenzione del fabbricato	Insufficiente
Manutenzione unità immobiliari	Insufficiente
Classe energetica	Assenza di certificazione energetica
Esposizione prevalente dell'immobile	Sufficiente
Inquinamento	Atmosferico Acustico Elettromagnetico Ambientale
Luminosità dell'immobile	Sufficiente
Panoramicità dell'immobile	Sufficiente
Funzionalità dell'immobile	Insufficiente
Finiture dell'immobile	Insufficiente



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENTE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di inizio costruzione	Primi anni del 1900 – parziale ristrutturazione anni'60/'70
Titoli autorizzativi esaminati	Assenti
Pratiche in sanatoria	NO
Condono edilizio	NO
Certificato Abitabilità	NO
Fonte documentazione visionata	Comune di omissis
Indicare la documentazione reperita	Certificato di Destinazione Urbanistica Mutazione di destinazione d'uso 28.06.2018 – prot. 3204 Ordinanza di inagibilità n. 30/2019 <i>Allegati alla presente perizia</i>
Fonte documentazione visionata	Comune di omissis

4.2 Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente	<u>Piano di Governo del Territorio</u> adottato C.C. n. 23 del 21.07.2008 approvato C.C. n. 43 del 22.12.2008 approvato definitivamente L.R. 12/2005 BURL n. 14 del 08.04.2009 <u>Variante Piano dei Servizi</u> adottata C.C. n. 14 del 29.06.2013 approvato C.C. n. 39 del 14.12.2013 approvato definitivamente L.R. 12/2005 BURL n. 20 del 18.05.2022
Convenzione Urbanistica	NO
Cessioni diritti sparto_ory	NO
Zona Urbanistica	L'area identificata al foglio 15 mappale 1040 ricade nel P.G.T. vigente nelle zone: Nuclei di antica formazione di cui all'art. 4.8 delle N.T.A. <i>Allegato alla presente perizia</i>
Limitazioni urbanistiche	SI
Vincoli urbanistici	SI
Vincoli ambientali	SI
Vincoli paesaggistici	SI
Vincolo geologico	SI
Area sismica	SI
Data verifica edilizia-urbanistica	25.10.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Donatella Rizzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 986, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di omissis ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità degli stessi in quanto non sono stati richiesti titoli edilizi, si presume che le uniche opere interne edilizie siano state realizzate negli anni '60/'70.

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

Note:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare Lotto 2 è stata oggetto di due disposizioni da parte del comune di Idro:

- . **Mutazione di destinazione d'uso 28.06.2018 – prot. 3204**
- . **Ordinanza di inagibilità n. 30/2019**



4.3 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa comune omissis (BS) al Foglio 15 - Sezione N.C.T.

. mapp. 1040 - sub. 1 - Categoria **A/4** - Classe **1** - Consistenza **4,5 mq.** - Superficie **163 mq.** - Rendita **€. 132,12**

. mapp. 1040 - sub. 5 - Categoria **C/1** - Classe **4** - Consistenza **62 mq.** - Superficie **80 mq.** - Rendita **€. 707,65**

Mancata variazione in riferimento alla mutazione di cambio di destinazione d'uso del 2018

Documentazione visionata

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa
Visura per soggetto
Elaborati planimetrici di subalternazione
Allegati alla presente perizia

Data verifica catastale

26.09.2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Donatella Rizzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 986, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

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

Note:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare Lotto 2 è stata oggetto di Mutazione di destinazione d'uso 28.06.2018 prot. 3204 da parte del comune di omissis, che non ha prodotto la variazione catastale.



4.4 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto	Dichiarazione di Successione
Notaio	Ufficio del Registro di Salò n. 2888
Data atto	26.04.1984 n. 54 – vol. 378
Repertorio	
Raccolta	
Tipo di atto	Atto di divisione
Notaio	Dott. Franco Treccani
Data atto	14.04.1999
Repertorio	90588
Raccolta	22052

Allegati alla presente perizia

Quota di proprietà

omissis

sede: Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Chiassi, n. 3
codice fiscale omissis - quota 2/6

omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n.29
codice fiscale omissis - quota 1/6

omissis

sede Idro (BS) Via Indipendenza, n. 29
codice fiscale omissis - quota 1/6

Eredità Giacente omissis

curatore Dott. omissis
sede Brescia Via San Giovanni Bosco, n. 1/E
codice fiscale omissis- quota 2/6 piena 1/1

Condizioni limitanti

Servitù	Si
Vincoli	Si
Oneri	No
Pesi	Si

Stato del possesso

I beni alla data della valutazione non sono occupati



5. FORMALITA', 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 con il suo carattere storico-artistico.

Si ritiene che a carico dell'acquirente non sussistano formalità, ma solamente la servitù legati alla conformazione edilizia/condominiale dei lotti, descritti in perizia e vincoli dettati dalle N.T.A. del P.G.T. del comune di Idro in luogo della ristrutturazione degli stessi.



6. FORMALITA', 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.

6.1 Spese condominiali

Non è costituito alcun condominio in quanto l'edificio alla data del sopralluogo è disabitato, in passato era abitato dai componenti della stessa famiglia.

6.2 Tributi e tariffe comunali

A seguito delle verifiche effettuate, Ufficio Tributi del comune di Idro, si evince che:

TARI

- . Lotto 1 è esente
- . Lotto 2 non essendoci nessuna attività, non è tariffato

IMU

Risultano passivi, per somme modeste due soggetti: omissis e omissis

Allegati alla presente perizia

6.3 Formalità pregiudizievoli

1. **Iscrizione Ipoteca** iscritta a Salò il 01.06.2011 – nn.3364/654
a favore di omissis con sede in Vestone
a garanzia di finanziamento Immobili siti in omissis (BS)
Atto del 23 maggio 2018 n. 2151/1444 – Notaio Ferrario Diego
2. **Atto Giudiziario** del 28.12.2022 – numero di repertorio 11974/2022
Pubblico Ufficiale Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare
726 **Verbale di Pignoramento immobili** a favore omissis
Contro EREDITA' GIACENTE omissis
Immobili in comune di omissis (BS)
3. **Trascrizione** del 30.01.2023 - Registro Particolare 466 - Registro Generale 601
Pubblico Ufficiale Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare
726 **Verbale di Pignoramento immobili** a favore omissis
Contro EREDITA' GIACENTE omissis
Immobili in comune di omissis (BS)



7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1 Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione per l'assunzione di documentazione e informazioni.

Non si sono riscontrate anomalie che ne hanno limitato il reperimento della documentazione allegata.

Condizioni limitative

Assenza di documentazione aggiornata in quanto le unità immobiliari sono da tempo non abitate ed il Lotto 2 è utilizzato come deposito di masserizie.

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non si sono verificate condizioni limitative per il reperimento delle informazioni e della documentazione.

Divisibilità delle unità immobiliari

Il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono praticamente divisi fra di loro, **ma sussiste una servitù di passaggio fra il Lotto 1 e le due unità immobiliari sovrastanti al Piano Primo e Secondo.**

Una radicale ristrutturazione dell'edificio nel suo totale complesso volumetrico delle quattro unità immobiliari, potrebbe rendere fattibile la divisione degli immobili eliminando la servitù di passaggio.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggit rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale

☒ Si

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

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

☒ Calcolo del Valore Normale: Valutazione degli immobili come due unità immobiliari indipendenti, fra loro tenendo in considerazione l'attuale vincolo di servitù per il Lotto 1.

Dalla Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Brescia
Comune: omissis
Fascia/Zona: Centrale
Codice Zona: B1
Microzona catastale: 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato	Valore di mercato minimo €/mq.	Valore di mercato massimo €/mq.
Abitazioni civili	normale	1.000,00	1.250,00
Abitazioni civili	ottimo	1.300,00	1.600,00



7.2 Definizione del più probabile valore di mercato

Si è attribuito il valore massimo dai valori per abitazioni civili in stato di conservazione normale, reperiti dalla Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 1

Valore di base asta: alla superficie reale degli immobili sono stati applicati i **coefficienti correttivi in diminuzione**, così come valutati nella tabella a pagina 14, sulla base del valore massimo di €. 1.250,00/mq.

Valore commerciale: alla superficie reale è stato applicato per il Lotto 1 il coefficiente di vetustà 0,60, sulla base del valore minimo di €. 1.000,00/mq., per il Lotto 2 si è applicato il coefficiente di piano 0,40 sulla base del valore minimo di €. 1.000,00/mq

LOTTO 1

Superficie corretta base d'asta: mq. 48,60

Valore base d'asta al mq. € 1.250,00 x 48,60 = € **60.750,00**

Valore di mercato alla data del sopralluogo al mq. € 1.000,00 x 0,60 x mq. 135,00 = € **81.000,00**

LOTTO 2

Superficie corretta base d'asta: mq. 32,40

Valore base d'asta al mq. € 1.250,00 x 32,40 = € **40.500,00**

Valore di mercato alla data del sopralluogo al mq. € 1.000,00 x 0,40 x mq. 135,00 = € **54.000,00**

Stima del valore di vendita forzata

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

"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." La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (linee guida ABI A.1.5)



7.3 Riepilogo dei valori di stima

Valore complessivo

Per applicare un valore ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, non si può prescindere dalla condizione reale alla data del sopralluogo.

LOTTO 1

Mappale 1040 - sub. 1

Il più probabile valore degli immobili in libero mercato viene di fatto quantificato per arrotondamento in

€. 81.000,00 dicosi Euro ottantunmila/00

Il più probabile valore o valore a base d'asta, viene quantificato in

€. 60.750,00 dicosi Euro sessantamilasettecinquanta/00

LOTTO 2

Mappale 1040 - sub. 5

Il più probabile valore degli immobili in libero mercato viene di fatto quantificato per arrotondamento in

€. 54.000,00 dicosi Euro cinquantaquattromila/00

Il più probabile valore o valore a base d'asta, viene quantificato in

€. 40.500,00 dicosi Euro quarantamilacinquecento/00

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9.8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Donatella Rizzi
Iscritta all'Ordine: Architetti della Provincia di Brescia n. 986

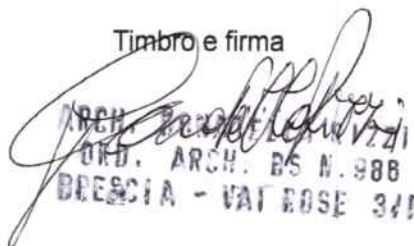
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

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.
E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
Ha ispezionato di persona la proprietà.
Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 06.12.2024

Timbro e firma


ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F



9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Copia Atti
2. Elaborati fotografici
3. Documentazione Catastale
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.G.T.
6. Documenti Disposizioni del comune di Idro
7. Documentazione Ufficio Tributi comune di Idro
8. Nota di Trascrizione

