

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 27/2023

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

### ANAGRAFICA

#### Creditore precedente

**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

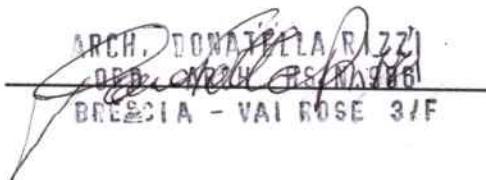
#### Esecutati

**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 Giacente 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](mailto:dorizzi@libero.it) - pec: [donatellarizzi@pec.it](mailto:donatellarizzi@pec.it)  
Iscritta all'Albo Ordine degli Architetti di Brescia nr. 986

Timbro e firma



ARCH. DONATELLA RIZZI  
DOTT. ARCH. RIZZI  
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 COMMERCIALITÀ 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 commercialità, sia nel breve che nel medio periodo, in funzione anche della consistente offerta a fronte della richiesta di beni similari.

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  Si pagina 16

Conformità catastale  Si pagina 18

Conformità titolarità  Si pagina 20

## FORMALITA E VINCOLI RILEVANTI

Immobili occupati No

Spese condominiali arretrate No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si pagina 21

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si pagina 22

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative  Si pagina 23

Condizioni limitative  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 catstale.....	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 allegate 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 inherente gli immobili per verificarne la conformità urbanistico/edilizia.
6. Richiesta all'ufficio urbanistica di Idro Certificatoato 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*

<b>Tipologia immobiliare:</b>	Fabbricato a pianta regolare
<b>Stato di conservazione</b>	Non Sufficiente
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Edificio edificato nei primi anni del 1900 a tre piani fuori terra ed uno seminterrato
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	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

<b>Lato acquirente</b>	Privato
<b>Lato venditore</b>	Privato
<b>Forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica
<b>Filtering</b>	Assente
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Recupero

### 3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ 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.**

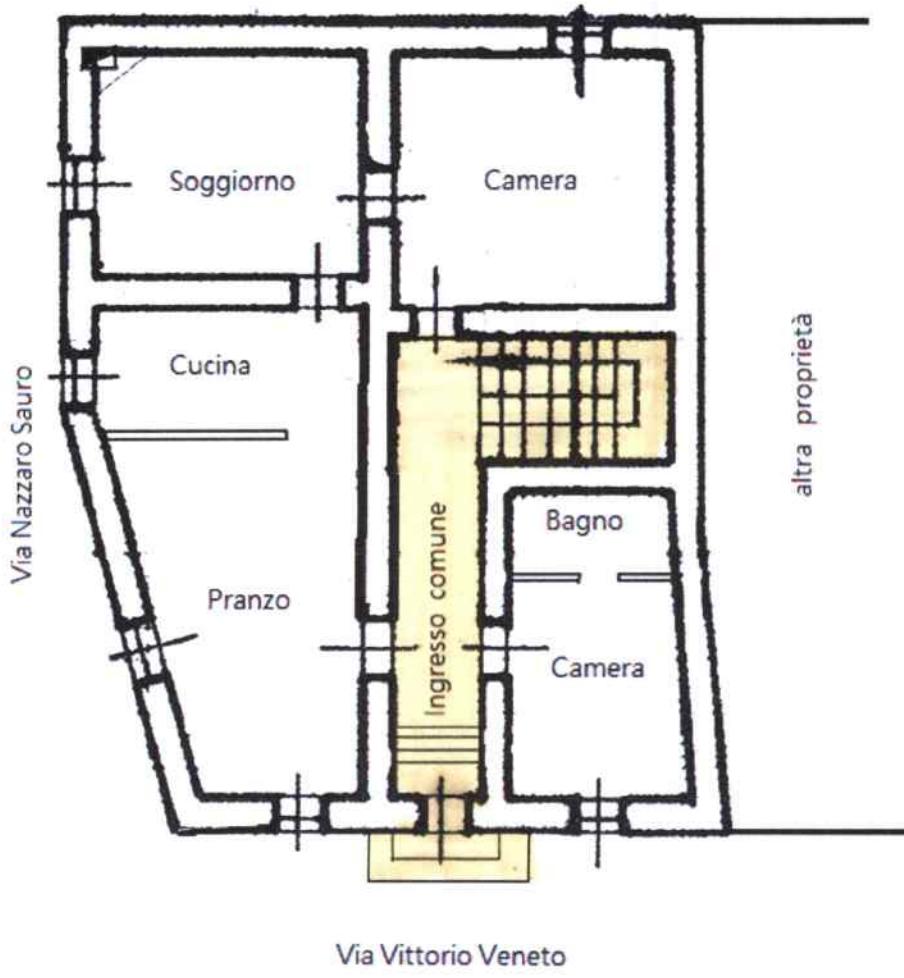
I locali dell'immobile del piano rialzato, alla data del sopralluogo, non sono abitati e risultano in insufficiente stato di manutenzione e conservazione.

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 ristruttuazione, 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.

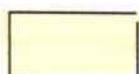
Alla data del sopralluogo non si riscontrano evidenti difformità catastali rispetto a quanto verificato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia.

Via Patrioti



### 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.

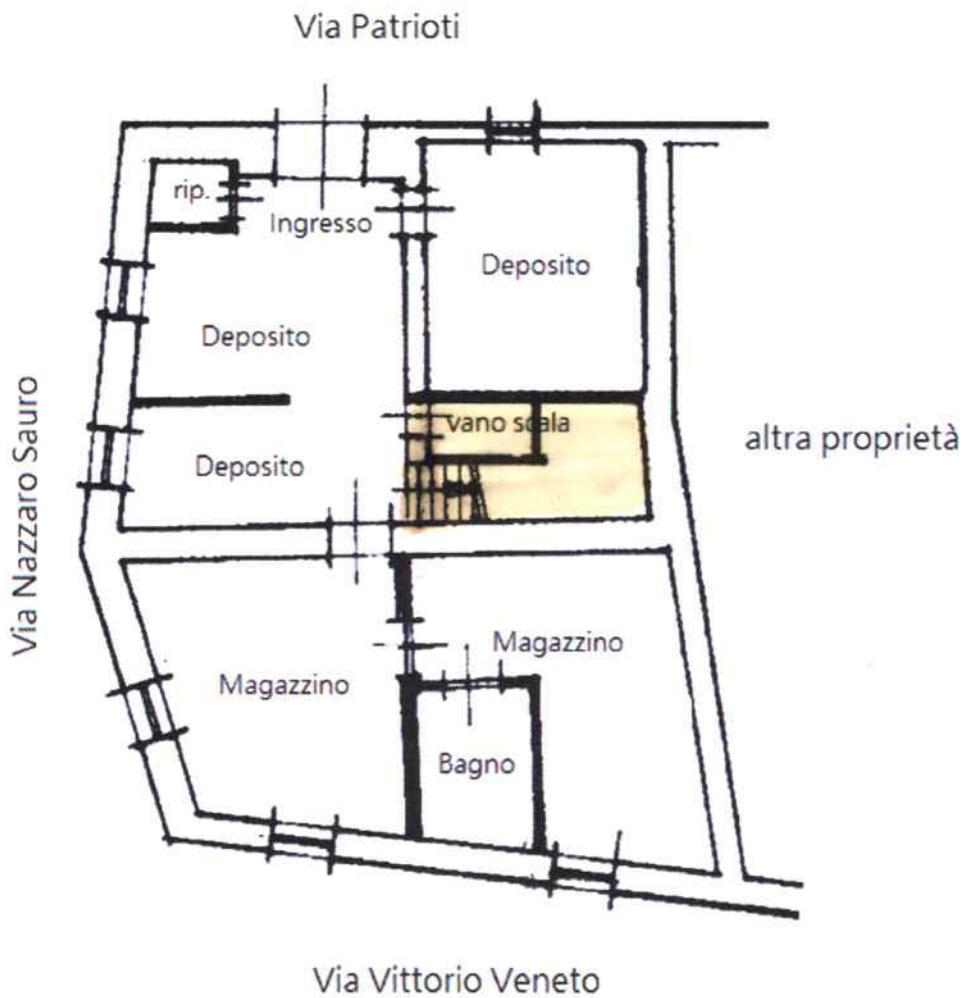
L'ingresso all'immobile avviene tramite portone con inferiata indipendente da Via Patrioti, n. 2, via posta sul lato Nord dell'edificio.

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 masserizie 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**

<b>Comune Censuario</b>	omissis (BS)																
<b>Tipologia</b>	Fabbricato multipiano a pianta regolare																
<b>Identificativo</b>	<u>Sezione NCT Foglio 15</u> Particella 1040 Subalterno 1 - piano rialzato - cat. A/4 - R. €. 137,12 Particella 1040 Subalterno 5 - piano seminterrato - cat. C/1 - R. €. 707,65																
<b>Confini</b>	<p><b>Piano rialzato sub. 1</b></p> <table border="0"> <tr><td>Nord</td><td>esterno fabbricato Via Patrioti</td></tr> <tr><td>Sud</td><td>esterno fabbricato Via Vittorio Veneto</td></tr> <tr><td>Est</td><td>altra proprietà</td></tr> <tr><td>Ovest</td><td>esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro</td></tr> </table> <p><b>Piano seminterrato sub. 5</b></p> <table border="0"> <tr><td>Nord</td><td>esterno fabbricato Via Patrioti</td></tr> <tr><td>Sud</td><td>esterno fabbricato Via Vittorio Veneto</td></tr> <tr><td>Est</td><td>altra proprietà</td></tr> <tr><td>Ovest</td><td>esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro</td></tr> </table>	Nord	esterno fabbricato Via Patrioti	Sud	esterno fabbricato Via Vittorio Veneto	Est	altra proprietà	Ovest	esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro	Nord	esterno fabbricato Via Patrioti	Sud	esterno fabbricato Via Vittorio Veneto	Est	altra proprietà	Ovest	esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro
Nord	esterno fabbricato Via Patrioti																
Sud	esterno fabbricato Via Vittorio Veneto																
Est	altra proprietà																
Ovest	esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro																
Nord	esterno fabbricato Via Patrioti																
Sud	esterno fabbricato Via Vittorio Veneto																
Est	altra proprietà																
Ovest	esterno fabbricato Via Nazzaro Sauro																
<b>Consistenza</b>	Desunta graficamente dalle planimetrie catastali																
<b>Data dei sopralluoghi</b>	<b>28/09/2024</b>																
<b>Criterio di misurazione</b>	SEL Superficie Esterna Lorda																

**Calcolo superfici di proprietà**

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

**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 coinvolge 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.

### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

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

### Impianti in dotazione

<b>Riscaldamento</b>	Assente Tipologia Elementi
----------------------	----------------------------------

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

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENTE

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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

### 4.2 Situazione urbanistica

<b>Strumento urbanistico vigente</b>	<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
<b>Convenzione Urbanistica</b>	NO
<b>Cessioni diritti sparto_ory</b>	NO
<b>Zona Urbanistica</b>	L'area identificata al foglio 15 mappale 1040 ricade nel P.G.T. vigente nelle zone: <b>Nuclei di antica formazione</b> di cui all'art. 4.8 delle N.T.A. <i>Allegato alla presente perizia</i>
<b>Limitazioni urbanistiche</b>	SI
<b>Vincoli urbanistici</b>	SI
<b>Vincoli ambientali</b>	SI
<b>Vincoli paesaggistici</b>	SI
<b>Vincolo geologico</b>	SI
<b>Area sismica</b>	SI
<b>Data verifica edilizia-urbanistica</b>	<b>25.10.2024</b>

## 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	<b>Dichiarazione di Successione</b>
Notaio	Ufficio del Registro di Salò n. 2888
Data atto	26.04.1984 n. 54 – vol. 378
Repertorio	
Raccolta	
Tipo di atto	<b>Atto di divisione</b>
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'ACQUIRENTI

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 delle 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 staggiti 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 staggiti 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.

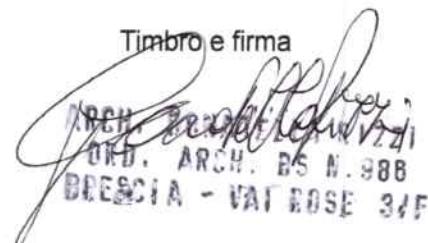
E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

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.

Timbro e firma

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

Data rapporto valutazione: 06.12.2024

## 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

