

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 108/2022

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato:

Dr. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditori procedenti:

Hofer Anna Maria
Cod. fisc. HFRNMR50S66L490Y
Knoll Heinrich
Cod. fisc. KNLHRC47H02A022E
Entrambi residenti a Lana (BZ)
Via Goldegg n. 6

Rappresentati dagli Avvocati
(giusta delega allegata al ricorso
dd. 02.11.2020):

Avv Stefan Thurin
Cod. fisc. THRSFN61P04F132K
Avv. Andreas Pircher
Cod. fisc. PRCNRS77D19B220W
con Studio in Merano (BZ)
via G. Galilei n. 50
telefax. 0473232747
Pec: pircher@pec.it, thurin@pec.it
Avv. Luca Faccin
Cod. fisc. FCCLCU59E18E897A
Con studio in Mantova
Via G. Pascoli n. 2
Telefax: 03761501876
Pec: luca.faccin@mantova.pecavvocati.it
Domicilio eletto per la fase esecutiva
Avv. Federica Gorio
Cod. fisc. GROFRC74M43B157B
Con studio in Brescia
Via Moretto n. 67
Telefax: 030296571
Pec: federica.gorio@brescia.pecavvocati.it



Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

...OMISSIS...

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Cristiano Violato
Cod. fisc. VLTCST70S01G693E
Via Germania 7/2
35010 Vigonza (PD)
Tel: 0499802478
Fax: 1784415820
PEC: cristiano.violato@ordineavvocatipadova.it

Presenti alla data di sopralluogo

...OMISSIS...

Geom. Giacomo De Gotti per conto di ANPE - Brescia,
delegata dal Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Giovanna
Mina



Esperto incaricato

Ing. Andrea Giuzzi
residente in Montichiari (Bs)
Via Carlo Monti n.7
C.F. GZZNDR77M18B157D
P.IVA 02648440986
tel. 030962388
fax: 030962388
e-mail: andrea.giuzzi@gmail.com
Pec: andrea.giuzzi@ingpec.eu
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
n.4553.

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



Date

Nomina dell'esperto 05.05.2022

Accettazione dell'incarico di stima da parte del CTU e giuramento 18.05.2022

Data della consegna del rapporto di valutazione 30.7.2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 30.9.2022



Identificazione del lotto unico

Descrizione sintetica: UNITA' IMMOBILIARE DISPOSTA SU TRE PIANI (NUDA PROPRIETA 1/1: PIANO TERRA, PIANO PRIMO, SOTTOTETTO) FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO ABITATIVO DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CON ANNESSA AUTORIMESSA (NUDA PROPRIETA' 1/2), AUTORIMESSA EDIFICATA SU CORTE COMUNE (NUDA PROPRIETA' 1/2), CORTE E RIPOSTIGLIO COMUNE.

Ubicazione: Pozzolengo (Bs), Via Ponte del Cantone n. 48.

Identificativi catastali (all. n. 6, 7, 8 e 9):

nel Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di ...OMISSIS...**;
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**

Si precisa che la corte comune Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, sub 8 (BCNC) non è stata indicata nell'atto di pignoramento; viene comunque ricompresa per la quota di 1/2 indivisa di nuda proprietà dell'esecutato.



Quota di proprietà 2/4 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6 ;

2/4 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6;

1/1 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2.

Con proporzionale diritto sulle parti comuni del fabbricato.

Diritto di proprietà	nuda proprietà delle quote sopra descritte
----------------------	--

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato	€	218.000,00
--	---	-------------------

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€	196.000,00
---	---	-------------------

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile scarso*

*Il giudizio si riferisce alla valutazione dell'immobile per la messa all'asta; per quanto riguarda l'impossibilità di successiva alienazione dovuta alle difformità / mancanza di titoli edilizi si veda il prosieguo della relazione peritale.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia e urbanistica ☐ Si ☒ No vedi pagina 28

Conformità e regolarità catastale ☐ Si ☒ No vedi pagina 30

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato sì, vedi pag. 40

Spese condominiali arretrate ==

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si vedi pagina 39

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si vedi pagina 27

Canoni utenze, oneri fiscali e tributari arretrati Non accertati

Limitazioni

- Limitazioni dovute all'impossibilità di successiva alienazione dei cespiti da parte dell'assegnatario in relazione alla difformità tra i titoli edilizi autorizzativi e il loro stato di fatto, come meglio precisato nel prosieguo della relazione peritale,
- usufrutto costituito a favore ...OMISSIS...



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- 1) Vedasi copia della certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 20/4/2022 dal Notaio Dott.ssa Camilla Barzellotti, Notaio in Castenedolo (BS), già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare, contenente le seguenti indicazioni (**all. n. 12**):
 - a) storia catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
 - b) storia ipotecaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva;
 - c) gravami.

- 2) Allegata copia atto di pignoramento immobiliare (**all. n. 11**).



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	9
2.	Inquadramento dell'immobile	11
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	16
4.	Audit documentale e Due Diligence	22
4.1	Indagini eseguite circa la legittimità edilizia – urbanistica.....	22
4.2	Rispondenza catastale	29
4.3	Verifica della titolarità	31
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	40
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	40
7.	Analisi estimativa.....	41
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	44
9.	Dichiarazione di rispondenza	46
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	47



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **5/5/2022** nomina dell'Ing. Andrea Giuzzi quale CTU esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da HOFER ANNA MARIA E KNOLL HEINRICH contro **...OMISSIS...** (Es. Imm. n. 108/2022).
- **18/5/2022** accettazione del CTU dell'incarico di stima (invio in forma telematica).
- **26/5/2022** acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all'immobile esecutato, completa di (**all. n. 6, 7, 8 e 9**):
 - estratto mappa catastale;
 - visura per soggetto;
 - schede catastali
- **17/6/2022** operazioni di sopralluogo condotte dal CTU presso l'immobile esecutato, all'inizio delle quali sono stati presenti **...OMISSIS...** **...OMISSIS...** e il Geom Giacomo De Gotti, delegato tramite ANPE – Brescia dal Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Giovanna Mina (**all. n. 15**):
 - a) verifica delle planimetrie catastali con la situazione di fatto esistente all'interno e all'esterno dell'edificio;
 - b) elaborato fotografico degli esterni e degli interni dei locali.
- **13/7/2022** richiesta di accesso agli atti e documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (Bs);



- **22/7/2022** eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (Bs) al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima.

Acquisita in copia fotostatica la seguente documentazione (**all. n. 14**):

- Licenza di costruzione n. 91 del 1/4/1968 per "l'ampliamento dell'esistente fabbricato in località Ponte Cantone da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà del sig. **...OMISSIS...**", rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo;
- Tavola "progetto per l'ampliamento e sostanziale modifica di un fabbricato in loc. "Ponte Cantone" di proprietà del **...OMISSIS...**" allegata alla licenza n. 91 del 1/4/1968;
- Autorizzazione del Prefetto della Provincia di Brescia per la licenza d'uso della costruzione in conglomerato cementizio del 30/11/1970;
- Autorizzazione all'abitabilità richiesta **...OMISSIS...** in data 24/11/1970 e rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo in data 1/3/1972;
- Concessione edilizia con contributo rilasciata in data 28/10/1982 dal Sindaco del Comune di Pozzolengo RC n. 88/80, Prot. n. 30/82 per "ampliamento e trasformazione di fabbricato adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio loc. Ponte Cantone – Pozzolengo, di proprietà **...OMISSIS...**, progettista Geom. Zambelli Agostino";
- Tavola "progetto per l'ampliamento e la trasformazione: adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio per conto del **...OMISSIS...**" allegata alla Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/1982;
- Relazione tecnica al Comune di Pozzolengo (Protocollo del 21/10/1982) e, p.c., al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire i titoli autorizzativi relativi alle difformità edilizie di cui al prosieguo della relazione.

Successivamente, avendo reperito la documentazione esistente per documentare l'immobile oggetto di perizia, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Pozzolengo

Via località Ponte del Cantone

Civico n. 48

Zona urbana

Periferica/ Ponte Cantone



Mappa geografica



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Civile abitazione.

☐ Tipologia immobiliare

unità abitativa facente parte di un complesso abitativo di due unità immobiliari con corte comune

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

casa di civile abitazione (nuda proprietà 1/1) con annessa autorimessa (nuda proprietà 1/2), e autorimessa edificata su corte comune (nuda proprietà 1/2) e corte e ripostiglio comuni anche ad altre porzioni immobiliari non pignorate.



□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità abitativa facente parte di un complesso, costituito da due differenti unità abitative. Essa si articola su tre piani: il piano terra è composto da un disbrigo, un locale caldaia (N.P. 1/1) e una autorimessa (N.P. 1/2), oltre che da una corte comune; il piano primo (N.P. 1/1) è composto da un balcone all'ingresso dell'abitazione in lato est, da una cucina pranzo e tre camere di cui una adibita anche a cucina, alcuni disbrighi, due bagni e un soggiorno, oltre che da un secondo balcone in lato ovest; il sottotetto (N.P. 1/1) è catastalmente suddiviso in tre vani. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso la corte comune. Esiste inoltre a piano terra l'autorimessa sub. 7 (N.P. 1/2) costituita su corte comune ad altre porzioni non eseguite, della quale non si evince il titolo edilizio.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Desunte dagli elaborati catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali (**all. n. 6, 7, 8 e 9**), dai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (BS) (**all. n. 14**), e riscontrate, a vista, in loco.

2/4 di nuda proprietà: **...OMISSIS...** Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6 ;

2/4 di nuda proprietà: **...OMISSIS...** Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6;

1/1 di nuda proprietà: **...OMISSIS...** Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2;

con proporzionale diritto sulle parti comuni del fabbricato.

L'immobile oggetto di esecuzione è così composto:

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2: quota 1/1 nuda proprietà dell'esecutato Sig. **...OMISSIS...** costituito da casa di civile abitazione, facente parte di un complesso di due unità abitative, con relativa corte comune (BCNC) e ripostiglio realizzato sulla corte comune, Fg. 21, Part. 74, Sub. 8;
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6: quota 2/4 nuda proprietà dell'esecutato Sig. **...OMISSIS...** costituito da autorimessa;
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6: quota 2/4 nuda proprietà dell'esecutato Sig. **...OMISSIS...** costituito da garage e cantina. Tale costruzione risulta edificata sulla corte



pertinenziale comune, e compete a **...OMISSIS...** per la quota di 1/2 di nuda proprietà coerentemente con il diritto vantato sulla corte. Per la costruzione in oggetto non si evince il titolo edilizio, come precisato nella certificazione notarile del Notaio Camilla Barzellotti del 20/4/2022 (**all. n. 12**), né esso è stato rinvenuto in sede di accesso agli atti eseguito dal CTU presso il Comune di Pozzolengo.

☐ **Struttura in elevazione:** dall'accesso agli atti risulta che è stata rilasciata dalla Prefettura di Brescia, Prot. n. 721/68 in data 30/11/1970, una licenza d'uso strutture in conglomerato cementizio semplice od armato inviata in copia alla proprietà ed al Sindaco del Comune di Pozzolengo per il rilascio del certificato di abitabilità. Risulta pure, dalla dichiarazione d'inizio lavori presentata il 20/12/1983 presso il Comune di Pozzolengo, in occasione dei lavori di ampliamento di cui alla licenza edilizia n. 30 del 28/10/1982, che è stata depositata in data 15/6/1983 con pos. N. 23678 presso l'Ufficio del Genio Civile di Brescia la pratica per le opere in conglomerato cementizio.

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evincono la fine lavori, il collaudo strutturale e l'agibilità in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate in maniera difforme a quanto indicato nella citata concessione edilizia) prive di progetto strutturale e di relativo collaudo.

- ☐ **Solai:** solai in latero cemento
- ☐ **Coibentazioni – isolamenti:** nessuno.
- ☐ **Divisori tra unità:** tamponamenti in laterizio di spessore variabile
- ☐ **Infissi esterni:** serramenti in legno, con singola guarnizione di tenuta, doppio vetro con riempimento dell'intercapedine con aria.
- ☐ **Infissi interni:** in legno tamburato ciechi / con vetratura.
- ☐ **Pavimenti e rivestimenti:** nell'intero appartamento, a piano terra e a piano primo, nei due balconi e nel locale caldaia a piano terra: piastrelle in ceramica; nell'autorimessa a piano terra sub. 2: piastrelle in gres; nel sottotetto e nell'autorimessa sub.7 : pavimentazione cementizia.
- ☐ **Impianto di riscaldamento:** radiatori presenti nell'unità abitativa, connessi a impianto di riscaldamento autonomo; non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.
- ☐ **Impianto sanitario:** l'acqua calda è fornita dalla caldaia sopra indicata.
- ☐ **Impianto elettrico:** presente



- ☐ **Impianto climatizzazione:** sono presenti alcuni condizionatori d'aria.
- ☐ **Altri impianti:** assenti
- ☐ **Fonti rinnovabili:** assenti
- ☐ **Finiture esterne:** intonaco a vista
- ☐ **Stato di manutenzione:** discreto, salvo per quanto riguarda la pavimentazione in piastrelle di ceramica del balcone a piano a piano primo lato ovest, che risulta fortemente deteriorata
- ☐ **N. totale piani periziati: 3**, nello specifico: piano terra (autorimesse, locale caldaia, e corte comune), piano primo (abitazione) e piano sottotetto.
- ☐ **Dimensione** X medio
- ☐ **Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- ☐ **Filtering** X assente
- ☐ **Fase del mercato immobiliare** X contrazione



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Viene descritto lo stato di fatto degli immobili, per il quale si fa riferimento a quanto espresso nella presente relazione circa la difformità, o la mancanza, dei titoli autorizzativi degli immobili periziati rispetto al loro attuale stato.

Trattasi di unità immobiliare disposta su tre piani (piano terra, piano primo, sottotetto: nuda proprietà 1/1) facente parte di un complesso abitativo di due unità immobiliari con annessa autorimessa (nuda proprietà 1/2), autorimessa edificata su corte comune (nuda proprietà 1/2), corte e ripostiglio comune.

L'immobile periziato è sito in Pozzolengo (BS), Località Ponte del Cantone n. 48, in zona periferica nelle immediate vicinanze della zona artigianale, e dista circa 1,5 km dal Municipio.

Sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile avvengono dalla Località Ponte del Cantone sulla via antistante la zona artigianale, e quindi attraverso il passaggio sulla corte comune.

La via di accesso è a doppio senso di circolazione e, tranne che per un brevissimo tratto nelle vicinanze degli immobili periziati, priva di marciapiedi. Ad ovest dell'abitazione è situata una zona a vocazione prettamente artigianale / di terziario, mentre ad est la corte comune dell'abitazione confina con l'impianto di depurazione a servizio del Comune di Pozzolengo, in corso di realizzazione.

Le due autorimesse sono situate a piano terra, con accesso diretto dalla corte comune; quella inserita nel complesso abitativo (sub. 2) è dotata di illuminazione, è connessa alla rete idrica e ha una pavimentazione in piastrelle in gres; l'autorimessa edificata su corte comune (sub. 7) è anch'essa dotata di illuminazione, ha una pavimentazione cementizia e parte di essa è adibita a cantina.

L'accesso all'unità abitativa periziata è situato a piano terra, sul lato nord dell'edificio; esso immette in un disbrigo da cui si accede al locale caldaia e al vano scale che consente l'accesso al primo piano, sul balcone in lato est.

L'appartamento è discretamente soleggiato e la sua pavimentazione è in piastrelle di ceramica in buono stato, ad eccezione di quelle del balcone in lato ovest, che sono fortemente deteriorate; la cucina / sala da pranzo e due camere (di cui una adibita anche a cucina) si affacciano sul balcone in lato est, un'altra camera e il soggiorno si affacciano sul balcone in lato ovest.



Sono presenti due bagni, dotati di finestre. Vari disbrighi all'interno dell'appartamento rendono indipendenti i vari locali e consentono l'accesso al sottotetto tramite una scala, che è suddiviso in tre vani, dotato di tre finestre e con pavimentazione cementizia.

Il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Tutti i locali sono dotati di impianto di illuminazione, di cui, però, non è stata verificata la messa a norma.



Confini

Come risultanti dall'estratto mappa catastale (**all. n. 6**).

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

senza Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

17 giugno 2022

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà site in: Pozzolengo (Bs), Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 74, subb. 2, 6 e 7.

Superficie principale **m² 175,50**

Superfici secondarie **m² 966,00**

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Locale caldaia e scale esterne	m ²	50,50	60 %
Sottotetto	m ²	83,90	40 %
Balconi	m ²	39,30	50 %
Autorimesse	m ²	115,90	60 %
Corte e ripostiglio comuni (BCNC sub. 8)	m ²	676,50	10 %

Superficie commerciale

m² 396,15



Caratteristiche qualitative

(indicazione delle caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

☐ Livello di piano

unità abitativa facente parte di un complesso, costituito da due differenti unità abitative. Essa si articola su tre piani: il piano terra è composto da un disbrigo, un locale caldaia (N.P. 1/1) e una autorimessa (N.P. 1/2), oltre che da una corte comune; il piano primo (N.P. 1/1) è composto da un balcone all'ingresso dell'abitazione in lato est, da una cucina pranzo e tre camere di cui una adibita anche a cucina, alcuni disbrighi, due bagni e un soggiorno, oltre che da un secondo balcone in lato ovest; il sottotetto (N.P. 1/1) è catastalmente suddiviso in tre vani. L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso la corte comune. Esiste inoltre a piano terra l'autorimessa sub. 7 (N.P. 1/2) costituita su corte comune ad altre porzioni non eseguite, della quale non si evince il titolo edilizio.

☐ Ascensore

assente

☐ N. servizi

2

w.c: 2

lavabo: 2

bidet: 2

doccia: 2

vasca: 0

vetustà anni: 18 (desunta dalla pratica catastale BS0148206 del 3/5/2004, frazionamento per trasferimento di diritti – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni, cfr. **certificazione notarile all. n. 12)**



☐ **Impianti in dotazione**

☐ riscaldamento

radiatori presenti nell'unità abitativa connessi a caldaia autonoma, il cui libretto di manutenzione non è stato reperito.

☐ condizionamento

sono presenti alcuni condizionatori d'aria.

☐ solare termico

assente

☐ elettrico

presente (non è stata verificata la messa a norma)

☐ idraulico

l'acqua calda è fornita dalla medesima caldaia utilizzata per il riscaldamento

☐ antifurto

assente

☐ fotovoltaico

assente

☐ geotermico

assente

☐ domotica

assente

☐ **Manutenzione fabbricato**

discreta, salvo per quanto riguarda la pavimentazione in piastrelle di ceramica del balcone a piano a piano primo lato ovest, che risulta fortemente deteriorata

☐ **Manutenzione unità immobiliare**

discreta

☐ **Classe energetica**

non accertata

☐ **Luminosità dell'immobile**

discreta

☐ **Panoramicità dell'immobile**

discreta

☐ **Funzionalità dell'immobile**

buona

☐ **Finiture dell'immobile**

discrete



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Indagini eseguite circa la legittimità edilizia – urbanistica

A) Documentazione allegata acquisita in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (Bs) (**all. n. 14**):

- Licenza di costruzione n. 91 del 1/4/1968 per “l’ampliamento dell’esistente fabbricato in località Ponte Cantone da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà del sig. **...OMISSIS...**”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo;
- Tavola “progetto per l’ampliamento e sostanziale modifica di un fabbricato in loc. “Ponte Cantone” di proprietà del **...OMISSIS...**” allegata alla licenza n. 91 del 1/4/1968;
- Autorizzazione del Prefetto della Provincia di Brescia per la licenza d’uso della costruzione in conglomerato cementizio del 30/11/1970;
- Autorizzazione all’abitabilità richiesta dal **...OMISSIS...** in data 24/11/1970 e rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo in data 1/3/1972;
- Concessione edilizia con contributo rilasciata in data 28/10/1982 dal Sindaco del Comune di Pozzolengo RC n. 88/80, Prot. n. 30/82 per “ampliamento e trasformazione di fabbricato adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio loc. Ponte Cantone – Pozzolengo, di proprietà **...OMISSIS...**” progettista Geom. Zambelli Agostino”;
- Tavola “progetto per l’ampliamento e la trasformazione: adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio per conto del **...OMISSIS...**” allegata alla Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/1982;
- Relazione tecnica al Comune di Pozzolengo (Protocollo del 21/10/1982) e, p.c., al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia.

Si evidenzia che non è stata rinvenuta, in sede di accesso agli atti, la dichiarazione di fine lavori con riferimento all’ultima concessione edilizia (RC n. 88/80 Prot. n. 30/82) e nemmeno la relativa autorizzazione all’abitabilità / agibilità.

Inoltre, dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evince il collaudo strutturale in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del



28/10/1982, e lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate diversamente da quanto indicato nella citata concessione edilizia) prive di progetto strutturale e di relativo collaudo.

B) Dalla certificazione notarile del Notaio Camilla Barzellotti (all. n. 12**) risulta, fra l'altro:**

- "...omissis...sez. NCT foglio 21 mappale n. 74 sub. 6 ...omissis... tale derivante unitamente al sub. 8 (BCNC) dalla soppressione dei mappali foglio NCT/21 n. 74 sub. 507 e n. 74 sub. 4 in forza di variazione del 9/10/2008 pratica n. BS0409118 per "variazione di corte ed ampliamento"; il mappale fg. NCT/21 n. 74 sub. 507 deriva dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 507 per modifica identificativo del 5/4/2006 pratica BS0155968 a sua volta derivante dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 3 per frazionamento per trasferimento di diritti – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 3/5/2004 pratica BS0148204";
- "...omissis... il mappale sez. NCT foglio 21 ... n. 74 sub. 7 Località Ponte del Cantone n. 48 p.T Cat. C/6 cl. 2 cons. mq 61 sup. cat. Totale mq 64 RC Euro 103,96" è "costituito a seguito di denuncia di costituzione " UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" del 9/10/2008 pratica n. BS0409123 in atti dal 9/10/2008 (n. 8323.1/2008)";
"...omissis... a seguito di edificazione sulla corte pertinenziale comune (di cui non si evince il titolo edilizio) è stata costituita l'autorimessa mappale foglio NCT n. 21 n. 74 sub. 7 che compete a ...OMISSIS... per quota di 1/2 di nuda proprietà coerentemente con il diritto vantato sulla corte".

C) Dalla documentazione catastale, allegata a tale certificazione notarile del Notaio Camilla Barzellotti (all. n. 12**), attestante la situazione di fatto, e successivamente acquisita dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, risulta:**

- che la situazione di fatto non è conforme alla tavola progettuale allegata all'ultima concessione edilizia rinvenuta in sede di accesso agli atti dal CTU (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982), e citata nell'atto di donazione rep. 39736/7052 Notaio Pietro Barziza del 17/4/2003, risultante già depositato in atti dal creditore procedente;



- che nella tavola progettuale allegata alla citata Concessione Edilizia (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982) risulta una “superficie da cedere al Comune per parcheggi mq 30,50” attualmente identificata catastalmente come ripostiglio comune realizzato sul BCNC NCT Fg. 21 Part. 74 sub. 8, comune ai subb. 2, 5, 6 e 7 (cioè, comune anche a porzioni di terzi non eseguite).

Titoli autorizzativi esaminati e situazione urbanistica

- **26/5/2022** acquisizione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - servizi catastali della visura catastale relativa all’immobile esecutato, completa di (**all. n. 6, 7, 8 e 9**):
 - estratto mappa catastale;
 - visura per soggetto;
 - schede catastali
- **22/7/2022** eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (Bs) al fine di verificare l’esistenza di pratiche edilizie o di documentazione utile alla presente stima. Acquisita la seguente documentazione (**all. n. 14**):

- Licenza di costruzione n. 91 del 1/4/1968 per “l’ampliamento dell’esistente fabbricato in località Ponte Cantone da adibirsi ad uso abitazione civile di proprietà del sig. **...OMISSIS...**”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo;
- Tavola “progetto per l’ampliamento e sostanziale modifica di un fabbricato in loc. “Ponte Cantone” di proprietà del **...OMISSIS...**” allegata alla licenza n. 91 del 1/4/1968;
- Autorizzazione del Prefetto della Provincia di Brescia per la licenza d’uso della costruzione in conglomerato cementizio del 30/11/1970;
- Autorizzazione all’abitabilità richiesta dal **...OMISSIS...** in data 24/11/1970 e rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzolengo in data 1/3/1972;
- Concessione edilizia con contributo rilasciata in data 28/10/1982 dal Sindaco del Comune di Pozzolengo RC n. 88/80, Prot. n. 30/82 per “ampliamento e trasformazione di fabbricato adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio loc. Ponte



Cantone – Pozzolengo, di proprietà **...OMISSIS...** progettista Geom. Zambelli Agostino”;

- Tavola “progetto per l’ampliamento e la trasformazione: adibito ad abitazione con rimessa in abitazione con laboratorio per conto del **...OMISSIS...** allegata alla Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/1982;
- Relazione tecnica al Comune di Pozzolengo (Protocollo del 21/10/1982) e, p.c., al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia.

Non è stata rinvenuta, in sede di accesso agli atti, la dichiarazione di fine lavori con riferimento all’ultima concessione edilizia sopra indicata (RC n. 88/80 Prot. n. 30/82) e nemmeno la relativa autorizzazione all’abitabilità / agibilità.

Inoltre, dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evince il collaudo strutturale in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e lo stato attuale dell’immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. prive di progetto strutturale e di relativo collaudo (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate in maniera difforme a quanto indicato nella citata concessione edilizia).

Dalla certificazione del Notaio Camilla Barzellotti (**all. n. 12**) risulta, fra l’altro:

- “...omissis...sez. NCT foglio 21 mappale n. 74 sub. 6 ...omissis... tale derivante unitamente al sub. 8 (BCNC) dalla soppressione dei mappali foglio NCT/21 n. 74 sub. 507 e n. 74 sub. 4 in forza di variazione del 9/10/2008 pratica n. BS0409118 per “variazione di corte ed ampliamento”; il mappale fg. NCT/21 n. 74 sub. 507 deriva dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 507 per modifica identificativo del 5/4/2006 pratica BS0155968 a sua volta derivante dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 3 per frazionamento per trasferimento di diritti – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 3/5/2004 pratica BS0148204”;
 - “...omissis... il mappale sez. NCT foglio 21 ... n. 74 sub. 7 Località Ponte del Cantone n. 48 p.T Cat. C/6 cl. 2 cons. mq 61 sup. cat. Totale mq 64 RC Euro 103,96” è “costituito a seguito di denuncia di costituzione “ UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE” del 9/10/2008 pratica n. BS0409123 in atti dal 9/10/2008 (n. 8323.1/2008)”;
- “...omissis... a seguito di edificazione sulla corte pertinenziale comune (di cui non si evince il titolo edilizio) è stata costituita l’autorimessa mappale foglio NCT n. 21 n. 74



sub. 7 che compete a ...OMISSIS... per quota di 1/2 di nuda proprietà coerentemente con il diritto vantato sulla corte”.

Dalla documentazione catastale, allegata a tale certificazione notarile del Notaio Camilla Barzellotti (**all. n. 12**), attestante la situazione di fatto e successivamente acquisita dal CTU presso l’Agenzia delle Entrate e dal sopralluogo eseguito risulta:

- che la situazione di fatto non è conforme alla tavola progettuale allegata all’ultima concessione edilizia rinvenuta dal CTU in sede di accesso agli atti (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982), e citata nell’atto di donazione rep. 39736/7052 Notaio Pietro Barziza del 17/4/2003, risultante già depositato in atti;
- che nella tavola progettuale allegata alla citata Concessione Edilizia (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982) risulta una “superficie da cedere al Comune per parcheggi mq 30,50” attualmente identificata catastalmente come ripostiglio comune realizzato sul BCNC NCT Fg. 21 Part. 74 sub. 8, comune ai subb. 2, 5, 6 e 7 (cioè, comune anche a porzioni non esegutate).



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Civile abitazione.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

PGT vigente

☐ Convenzione Urbanistica

Sì: nella tavola progettuale allegata alla citata Concessione Edilizia (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982) è stata indicata una “superficie da cedere al Comune per parcheggi mq 30,50” attualmente invece identificata catastalmente come ripostiglio comune realizzato sul BCNC NCT Fg. 21 Part. 74 sub. 8, comune ai subb. 2, 5, 6 e 7 (cioè, comune anche a porzioni immobiliari non esegutate). (**all. n. 14**)

☐ Cessioni diritti edificatori

NO

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

non accertati

☐ Vincoli ambientali

PGT vigente

☐ Vincoli paesaggistici

PGT vigente



DICHIARAZIONE DI NON RISPONDENZA EDILIZIA E URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pozzolengo, della certificazione notarile del Notaio Camilla Barzellotti (**all. n. 12**) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la NON regolarità edilizio - urbanistica della costruzione dell'immobile censito nel Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di ...OMISSIS...**

Si precisa che non è possibile indicare i costi della eventuale sanatoria in quanto, fra l'altro, se concessa, essa riguarderebbe anche, in parte, porzioni attualmente di terzi non pignorate, che non sono state oggetto di perizia, e porzioni in comproprietà di terzi, che coinvolgono parti comuni.

Si evidenzia, anche ai fini della sicurezza del fabbricato, che dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evincono la fine lavori, il collaudo strutturale e l'agibilità in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e che lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. prive di progetto strutturale e di relativo collaudo (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate in maniera difforme da quanto indicato nella citata concessione edilizia).

Si stima pertanto il solo costo del collaudo strutturale delle opere in c.a. esistenti (non autorizzate) in forfettari € 5.000,00, collaudo che necessita comunque anche dell'autorizzazione del proprietario delle porzioni non pignorate, che è necessario tecnicamente coinvolgere per il collaudo stesso.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di ...OMISSIS...**

Elenco della documentazione visionata: visura per soggetto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – territorio – Servizi Catastali – situazione degli atti informatizzati al 26/5/2022.

Data verifica catastale: 26/5/2022.



DICHIARAZIONE CIRCA LA RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ingegnere Andrea Giuzzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al nr. 4553, 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

X la conformità catastale rispetto allo stato attuale, e la **NON regolarità** catastale rispetto ai titoli autorizzativi esistenti dell'immobile così identificato:

Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di ...OMISSIS...**
- corte comune Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, sub 8 (BCNC) non indicata nell'atto di pignoramento ma comunque ricompresa per la quota di 1/2 indivisa di nuda proprietà dell'esecutato.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Camilla Barzellotti, Notaio in Castenedolo, in data 20/4/2022, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**), cui si è fatto più volte riferimento nella relazione, e che viene sotto riportata integralmente:





Firmato digitalmente da CAMILLA
BARZELLOTTI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
BRESCIA:80017830177

Notaio
Camilla Barzellotti

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
DELLE CERTIFICAZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
(ART. 567 C.P.C.)

La sottoscritta dottoressa Camilla Barzellotti, notaio in Castenedolo (Bs), iscritto al Collegio Notarile di Brescia, a richiesta dell'avv. Andreas Pircher domiciliato presso l'avv. Federica Gorio, nella procedura esecutiva promossa
contro

...OMISSIS...

esaminati gli atti ed i documenti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, con aggiornamento a tutto il 18 marzo 2022 quanto ai Servizi Catastali e a tutto il 19 aprile 2022 quanto al Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dall'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento effettuata il 10 marzo 2022 ai n.ri 10076/6827 a favore di

Hofer Anna Maria nata a Ultimo.Ulten. (Bz) il 26.11.1950
codice fiscale: HFR NMR 50S66 L490Y e

Knoll Heinrich nato a Cermes.Tscherms (Bz) il 2.6.1947
codice fiscale: KNL HRC 47H02 A022E

ed a carico di

...OMISSIS...

pignoramento gravante:

- su quota di 1/2 di nuda proprietà (di spettanza dello stesso per tale diritto) degli immobili
in Comune di Pozzolengo (Bs) individuati al Catasto dei Fabbricati con i mappali della
sez. NCT - foglio 21

n. 74 sub. 2 cat. C/6 mq 41 Via Volta Mantovana n. 234 p. T

n. 74 sub. 7 cat. C/6 mq 61 Località Ponte Del Cantone n. 48
p.T;

- su quota di 1/1 di nuda proprietà (di spettanza dello stesso per tale diritto) dell'immobile

in Comune di Pozzolengo (Bs) individuato al Catasto dei Fabbricati con il mappale del foglio 21

n. 74 sub. 6 cat. A/2 vani 9,5 Località Ponte Del Cantone n. 48,

attesta

quanto segue:

Storia catastale

* I mappali di cui sopra alla data di riferimento risultano censiti al Catasto dei Fabbricati di Pozzolengo (Bs) come segue:

sez. NCT - foglio 21 - mappali



Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 150b



n. 74 sub. 2 Via Volta Mantovana n. 234 p. T cat. C/6 cl. 2 cons. mq 41 sup. cat. totale mq 46 Rc Euro 69,98, così censito a seguito della variazione per modifica identificativo del 18.2.2005 pratica BS0059033 del mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 503 a sua volta derivante dalla variazione del mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 3 per frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 3.5.2004 pratica BS0148206;

n. 74 sub. 7 Località Ponte Del Cantone n. 48 p.T cat. C/6 cl. 2 cons. mq 61 sup. cat. totale mq 64 Rc Euro 103,96; costituito a seguito di denuncia di costituzione "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE" del 9.10.2008 pratica n. BS0409123 in atti dal 9.10.2008 (n. 8323.1/2008);

n. 74 sub. 6 Località Ponte Del Cantone n. 48 p.T-1-2 cat. A/2 cl. 3 vani 9,5 sup. cat. totale mq 251 sup. cat. totale escluse aree scoperte mq 241 Rc Euro 564,23, tale derivante unitamente al sub. 8 (bcnc) dalla soppressione dei mappali foglio NCT/21 n. 74 sub. 507 e n. 74 sub. 4 in forza di variazione del 9.10.2008 pratica n. BS0409118 per "variazione di corte e ampliamento"; il mappale fg NCT/21 n. 74 sub. 507 deriva dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 507 per modifica identificativo del 5.6.2006 pratica BS0155968 a sua volta derivante dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 3 per frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 3.5.2004 pratica BS0148206; il mappale fg. NCT/21 n. 74 sub. 4 deriva dal mappale del foglio 22 n. 3999 sub. 509 per modifica identificativo pratica BS0059037 del 18.2.2005 a sua volta derivante dalla soppressione per fusione dei mappali n. 3999 sub. 505 e n. 3999 sub. 504 pratica del 5.8.2004 BS0266182; il mappale n. 3999 sub. 504 è stato originato dal mappale n. 3999 sub. 3 per frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 3.5.2004 pratica BS0148206; il mappale 3999 sub. 505 è stato originato dal mappale n. 3999 sub. 2 per frazionamento per trasferimento di diritti del 3.5.2004 pratica BS0148198;

* i mappali oggetto di relazione hanno proporzionale diritto sulle parti comuni del fabbricato tra cui il mappale n. 74 sub 8 bcnc identificante corte e ripostiglio comuni ai subb. 2,5, 6 e 7;

* confini come risultanti dall'elaborato planimetrico di subalternazione qui allegato unitamente all'elenco dei subalterni.

Storia ipotecaria

* Oltre il ventennio dal pignoramento la proprietà delle unità immobiliari mappali del foglio 22 sez POZ nn. 3999 subb 1, 2 e 3 da cui sono derivate per le citate variazioni

Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 150b



catastali e a seguito di edificazione su corte comune le
unità oggetto di relazione era di:

...OMISSIS...

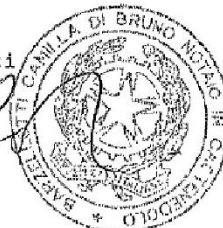
Gravami

Gli immobili in oggetto sono gravati unicamente dal citato
pignoramento.

Castenedolo 20 aprile 2022

In fede

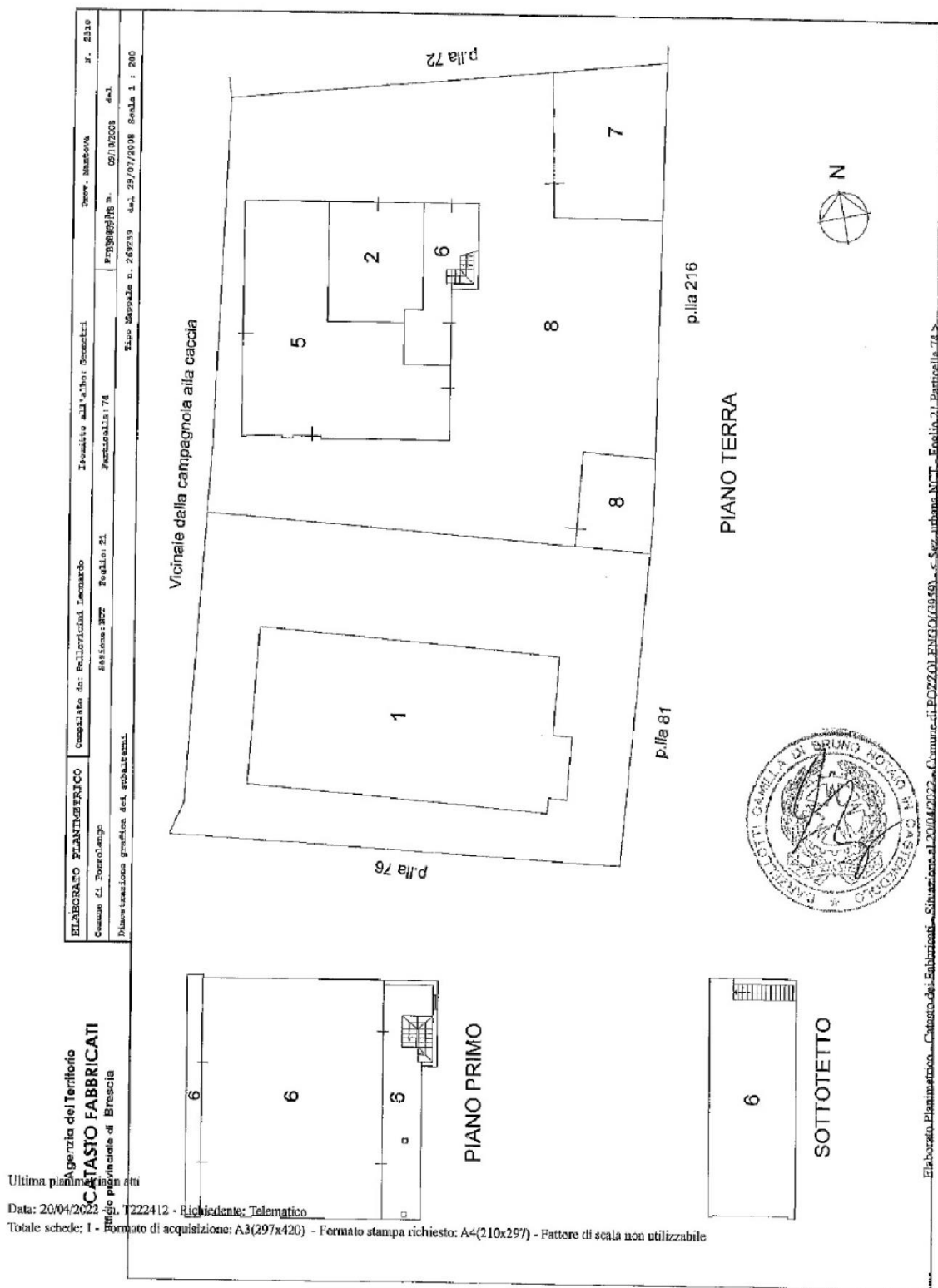
 Camilla Barzellotti



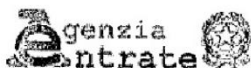
Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 150b



Data: 20/04/2022 - n. T222412 - Richiedente: Telematico



Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 150b



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/04/2022
Ora: 13:31:33
Numero Pratica: T222413
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZOLENGO	NCT	21	74	269239	29/07/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA VOLTA MANTOVANA	CM	T			LABORATORIO
2	VIA VOLTA MANTOVANA	234	T			AUTORIMESSA
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	località ponte del cantone	48	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	località ponte del cantone	48	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	località ponte del cantone	48	T			AUTORIMESSA
8	località ponte del cantone	48	T			CORTE E RIPOSTIGLIO COMUNI NON CENSIBILI AI SUB 2-5 6 E 7.
507						SOPPRESSO

Visura telematica



Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 150b



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE
SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 22, COMMA 2, D.LGS. 7
MARZO 2005 N. 82.
CASTENEDOLO, LI' 21 APRILE 2022

Firmato Da: CAMILLA BARZELLOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 150b



☐ Quota di proprietà NO

☒ Usufrutto SI ...OMISSIS...

☒ Nuda proprietà SI 2/4 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6 ;

2/4 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6;

1/1 di nuda proprietà: ...OMISSIS... Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2

Tali mappali hanno proporzionale diritto sulle parti comuni del fabbricato tra cui il mapp. 74 sub. 8 – BCNC, identificante corte e ripostiglio comuni a subb. 2, 5, 6 e 7.

Confini come risultanti dall’elaborato planimetrico di subalternazione allegato alla certificazione notarile unitamente all’elenco dei subalterni e nella visura catastale eseguita dal CTU (**all. n. 6 e 7**).



Condizioni limitanti

X Servitù X no
 ☐ Sì.

X Vincoli ☐ no
 X sì: nella tavola progettuale allegata alla citata Concessione Edilizia
 (concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del
 28/10/1982) risulta indicata una “superficie da cedere al Comune per
 parcheggi mq 30,50”, mentre essa è attualmente identificata
 catastalmente come ripostiglio comune realizzato sul BCNC NCT Fg.
 21 Part. 74 sub. 8, comune ai subb. 2, 5, 6 e 7 (cioè, comune anche a
 porzioni non eseguite). (**all. n. 14**)

X Oneri ☐ no
 X non accertati

X Pesi e gravami ☐ no
 X sì: pignoramento immobiliare (si veda la certificazione notarile allegata).

X Spese condominiali arretrate non accertate

Si evidenziano le limitazioni dovute all'impossibilità di successiva alienazione dei cespiti da parte dell'assegnatario in relazione alla difformità tra i relativi titoli edilizi autorizzativi reperiti e il loro stato di fatto, come meglio precisato nella relazione peritale.

Si precisa che non è possibile indicare i costi della eventuale sanatoria in quanto, fra l'altro, se concessa, essa riguarderebbe anche, in parte, porzioni attualmente di terzi non pignorate, che non sono state oggetto di perizia, e porzioni in comproprietà di terzi, che coinvolgono parti comuni.



Si evidenzia, anche ai fini della sicurezza del fabbricato, che dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evincono la fine lavori, il collaudo strutturale e l'agibilità in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e che lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. prive di progetto strutturale e di relativo collaudo (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate in maniera difforme a quanto indicato nella citata concessione edilizia).

Usufrutto costituito a favore ...OMISSIS...

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X Occupato dall'esecutato ...OMISSIS... e dall'usufruttuaria ...OMI
...OMISSIS...

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Camilla Barzellotti, Notaio in Castenedolo, del 20/4/2022, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**).

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

Si fa espresso riferimento alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Camilla Barzellotti, Notaio in Castenedolo, del 20/4/2022, già risultante depositata dal creditore procedente nel fascicolo della esecuzione immobiliare (**all. n. 12**).



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

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."

Assunzioni e condizioni limitative

Limitazioni dovute all'impossibilità di successiva alienazione dei cespiti da parte dell'assegnatario in relazione alla difformità tra i titoli edilizi autorizzativi e il loro stato di fatto, come meglio precisato nella relazione peritale.

Si precisa che non è possibile indicare i costi della eventuale sanatoria in quanto, fra l'altro, se concessa, essa riguarderebbe anche, in parte, porzioni attualmente di terzi non pignorate, che non sono state oggetto di perizia, e porzioni in comproprietà di terzi, che coinvolgono parti comuni.

Si evidenzia, anche ai fini della sicurezza del fabbricato, che dalla documentazione acquisita non si evincono la fine lavori, il collaudo strutturale e l'agibilità in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e che lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate diversamente da quanto indicato nella citata concessione edilizia) prive di progetto strutturale e di relativo collaudo.

Usufrutto costituito a favore ...OMISSIS...

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 staggit è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ 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

X Sintetico - comparativo

☐ Finanziario

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

☐ Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Pozzolengo (Bs) (Codice G959) – Catasto dei Fabbricati

- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 41 m², dati di superficie 46 m², Rendita 69,88 € catastalmente censito in via Volta Mantovana n. 234 piano: T. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS...**
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 61 m², Dati di superficie 64 m², Rendita 103,96 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T – unità edificate su aree di corte. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 2/4 di ...OMISSIS..**
...OMISSIS...
- Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, Sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Dati di superficie 251 m², Totale escluse aree scoperte: 241 m², Rendita 564,23 € catastalmente censito in località Ponte del Cantone n. 48 piano: T-1-2. Annotazione di immobile: **nuda proprietà per 1/1 di ...OMISSIS...**,

con la precisazione che la corte comune Sez. urbana NCT, Fg. 21, Part. 74, sub 8 (BCNC) non è stata indicata nell'atto di pignoramento, ma che viene comunque ricompresa per la quota di 1/2 indivisa di nuda proprietà dell'esecutato,

le valutazioni che seguono non possono che riferirsi allo stato di fatto degli immobili, coerentemente a quanto espresso nella presente relazione circa la difformità, o la mancanza, dei titoli autorizzativi degli immobili periziati rispetto al loro attuale stato, e l'impossibilità di stimare una eventuale loro sanatoria, in quanto tale sanatoria, se concessa, dovrebbe coinvolgere inevitabilmente anche porzioni immobiliari di terzi, che non sono state oggetto di perizia in quanto non pignorate, e porzioni in comproprietà di terzi, che coinvolgono parti comuni.

Si evidenzia, anche ai fini della sicurezza del fabbricato, che dalla documentazione che è stato possibile acquisire non si evincono la fine lavori, il collaudo strutturale e l'agibilità in relazione al progetto allegato alla concessione RC n. 88/80 Prot. n. 30/82 – Comune Pozzolengo del 28/10/1982, e che lo stato attuale dell'immobile presenta, oltre ad altre difformità, ulteriori strutture in c.a. prive di progetto strutturale e di relativo collaudo (vano scala da piano terra a piano primo e soletta in lato ovest a piano primo su bagno e disbrigo, realizzate in maniera difforme a quanto indicato nella citata concessione edilizia).



Si stima pertanto il solo costo del collaudo strutturale delle opere in c.a. esistenti (non autorizzate) in forfettari **€ 5.000,00**, precisando che esso necessita comunque dell'autorizzazione del proprietario delle porzioni non pignorate, che inevitabilmente dovrebbero essere coinvolte tecnicamente dal collaudo stesso.

Il valore di stima delle porzioni eseguite e relative parti comuni, è stato inoltre decurtato nella misura del 25%, pari al valore dell'usufrutto gravante gli immobili eseguiti costituito a favore della **...OMISSIS...** (cfr. decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021) con il quale è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022.

Per quanto riguarda il **valore locativo**, si indica quello di un immobile di analoghe caratteristiche che fosse stato realizzato conformemente alle necessarie autorizzazioni edilizie, stimato in complessivi **€ 845,00 mensili** (euro ottocentoquarantacinque virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato III), con la precisazione che, a causa della carenza / difformità delle necessarie autorizzazioni amministrative, l'immobile periziato non può essere locato.

Il più probabile **valore in libero mercato**, con le limitazioni dovute all'impossibilità di successiva alienazione dei cespiti da parte dell'assegnatario in relazione alla difformità tra i titoli edilizi autorizzativi e il loro stato di fatto, decurtato dai costi previsti per il collaudo strutturale delle opere in c.a. esistenti e dalla valutazione dell'usufrutto costituito a favore della **...OMISSIS...**

...OMIS viene di fatto quantificato in **€ 218.000,00** (euro duecentodiciottomila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 196.000,00** (euro centonovantaseimila virgola zero zero) (vedasi analisi estimativa allegato II).

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



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Andrea Giuzzi, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 4553

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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 30 luglio 2022

Timbro e firma Ing. Andrea Giuzzi



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) Analisi estimativa per la determinazione del valore locativo
- 4) Elaborato fotografico degli esterni
- 5) Elaborato fotografico degli interni
- 6) Estratto mappa catastale
- 7) Elaborato planimetrico con suddivisione subalterni
- 8) Schede catastali
- 9) Ispezioni telematiche catastali (visura per soggetto)
- 10) Valori OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- 11) Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione Reg. Gen. n. 10076 e Reg. Part. n. 6827 presentazione n. 50 del 10/03/2022 - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 12) Certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta in data 20/4/2022 dal Notaio Dott.ssa Camilla Barzellotti, Notaio in Castenedolo (BS)
- 13) Atto “donazioni in nuda proprietà” Rep. n. 39736 Raccolta n. 7052 registrato a Lonato in data 30/4/2003 al n. 135 serie 1V del 17/4/2003 e trascritto a Brescia il 7/5/2003 R.G. n. 21873 e 21874 R.P. n. 13636 e 13637 – Notaio Pietro Barziza, Desenzano del Garda
- 14) Pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo
- 15) Operazioni di sopralluogo condotte dal CTU mediante accesso agli immobili pignorati alla presenza del Geom. Giacomo De Gotti, delegato tramite ANPE – Brescia dal Custode Giudiziario Notaio Dott.ssa Giovanna Mina

