

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 127/2024

Giudice delegato:

PRESIDENTE DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

Anagrafica

Creditore procedente:

ITACA SPV SRL
Conigliano TV, Cap. 31015
Via Vittorio Alfieri n. 1
C.f. 05310700264

Rappresentata dall' Avvocato

Avv. Marco Orizio
Brescia, Cap. 25121
Piazza della Loggia n. 5
Pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

Pignorato:



Esperto incaricato

Arch. Dott. Lorenzo D'Adda
Via Studio in via G. Carducci n.111, 25014 Castenedolo (BS)
CF DDDLNZ78B28B157M
Pec lorenzo.dadda@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 2514





Date

Nomina dell'esperto.....28/05/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....10/06/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione.....26/11/2024



Identificazione del lotto

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica.

Villa Bifamiliare con giardino, pertinenze e box auto.

Ubicazione

Odolo (Bs) via S.Zeno 40.

Identificativi catastali

VILLA IN BIFAMILIARE

Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 graffato Foglio 3 Particella 2087 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2087 Foglio 3 Particella 2144

Classamento: Rendita: Euro 330,53 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani.

Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 Indirizzo: VIA SAN ZENO Piano T-1.

Dati di superficie: Totale: 171 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m.

GARAGE

Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661.

Classamento: Rendita: Euro 11,57 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2.

Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5 Indirizzo: VIA SAN ZENO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 17 m2.

Diritti di proprietà

Dalla lettura della relazione ventennale a cura del Dott. Notaio Niccolò Tiecco i diritti di proprietà dei beni pignorati sono intestati a [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.





Valore degli immobili pignorati:

Più probabile valore in libero mercato € 223.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 210.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Abitazione in villa bifamiliare con area esterna, pertinenze e box auto esterno, buona commerciabilità per famiglie, prima casa o investimento.



Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ Si ☐ No





Sommario

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	9
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	14
4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA.....	14
4.2 RISPONDENZA CATASTALE	27
4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	31
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	32
7. ANALISI ESTIMATIVA	34
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	41
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	42
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	43





1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto.....	28/05/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	10/06/2024
Indagini catastali.....	13/06/2024
Archivio Notarile di Brescia.....	18/06/2024
Richiesta di accesso agli atti U.T.C. di Odolo.....	19/06/2024
Inizio operazioni peritali in loco	02/07/2024
1° Accesso agli Atti presso U.T.C. di Odolo.....	19/08/2024
2° Operazione peritale in loco	19/08/2024
2° Accesso agli Atti presso U.T.C. di Odolo.....	18/09/2024
Richiesta proroga.....	30/09/2024
Accettazione proroga.....	03/10/2024
Consegna documentazione Edilizia dalla proprietà.....	10/10/2024
Udienza.....	30/10/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	26/11/2024
Prossima udienza.....	22/01/2025



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia BRESCIA
- ☐ Comune ODOLO (BS)
- ☐ Via S. ZENO N. 40

Zona

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Odolo BS in via S. Zeno, zona collinare con vista panoramica.

Mappe geografiche macro/microscopica

GOOGLE EARTH



GOOGLE EARTH



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

I beni oggetto di stima (VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato, GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5) sono siti in via S. Zeno in Odolo (BS) e appartengono al sistema residenziale ad alta densità (garage) e a media intensità (villa bifamiliare).

☐ Caratteristiche generali dell'immobile

La villa bifamiliare è sita nella via privata San Zeno al n. 40 mentre il garage si trova sul lato opposto della via di fronte alla casa. L'accesso alla villa è sia pedonale che carraio dalla via San Zeno mentre è solo pedonale dalla via sottostante E. Fermi. La villa è del tipo bifamiliare, si sviluppa su tre piani e gode di giardino di pertinenza con vista panoramica. E' stata edificata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia del 1964, a seguito sono state effettuate opere di ristrutturazione, di costruzione muri di contenimento in luogo del giardino, di manutenzione straordinaria del wc al piano terra, oggi lo stabile conserva ancora molte delle caratteristiche dell'anno di edificazione.



☐ **Consistenza**

Villa bifamiliare SCV: mq 223,60

Garage SCV: mq 9,45



☐ **Caratteri domanda e offerta**

Possibili acquirenti: privato o società.

Lato venditore: esecuzione immobiliare

Possibili motivi di acquisto: investimento o prima casa



☐ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

☐ **Fase del mercato immobiliare**

A seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito nell'ultimo decennio il settore immobiliare, si è in una fase di stabilità con segnali di recupero.



3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARI

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

VILLA BIFAMIGLIARE (mappale 2144 sub.1 – 2807 sub. 5)

L'accesso all'abitazione può avvenire dalla via privata San Zeno sia tramite il cancello carraio che conduce al parcheggio scoperto, sia tramite il cancello pedonale antistante l'ingresso, l'immobile è altresì dotato di ingresso pedonale affacciante la sottostrada di via E. Fermi.

L'abitazione, costruita a seguito di C.E. del 1964, conserva ancora oggi molte delle caratteristiche di finitura dell'anno di edificazione, i serramenti e le tapparelle invece sono stati col tempo innovati come l'installazione della caldaia al piano seminterrato. Al piano terra si accede tramite il portoncino di ingresso, da qui si arriva in un atrio dal quale si ha accesso alla cucina, al servizio igienico (oggetto di manutenzione nel 1996), alla sala e a un'altra stanza. Dall'atrio al pian terreno, tramite la scala, si accede al piano primo ove ha luogo un'ulteriore atrio, un servizio igienico e le tre stanze da letto. Il piano terra e primo sono dotati di balconata panoramica in esposizione a ovest. Il piano seminterrato è raggiungibile sia tramite una scala dall'atrio del pian terreno sia dal giardino di pertinenza, qui ha luogo la cantina formata da 2 stanze dove ha sede anche l'impianto della caldaia (piano seminterrato oggetto di Concessione edilizia nel 1996). All'esterno del piano seminterrato vi è una terrazza sotto la quale risiede un'area di deposito.

Il giardino, tranne la prima parte prospiciente la via San Zeno che è pianeggiante, è scosceso con importante pendio con muretti di contenimento (edificati tra gli anni 1996-1998) e percorsi pedonali con scalinate.

In generale l'edificio e la corte esterna necessitano di qualche opera di manutenzione ordinaria quali tinteggiature delle facciate e sistemazione del verde.

GARAGE (mappale 3661 sub. 5)

Il garage è sito in via San Zeno sul lato opposto della villa Bifamiliare, è costruito a ridosso del fabbricato di cui al mappale 2718, è costituito da un piano in muratura con copertura leggera in vetroresina, l'ingresso è dotato di porta basculante.

CONFINI CATASTALI

Dall'estratto mappa catastale si rileva che la villa bifamiliare sorge sul mappale 2144 confinante il mappale 2133 e il mappale 2087 (aree esclusive e strada). Il Garage sorge sul mappale 3661 confinante il mappale 2718 e il mappale 2087



ASTE GIUDIZIARIE®



dei beni. Nella
catastali/edilizie e

ndita si è avvalso a
e effettuate in loco r

e rilevate:

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

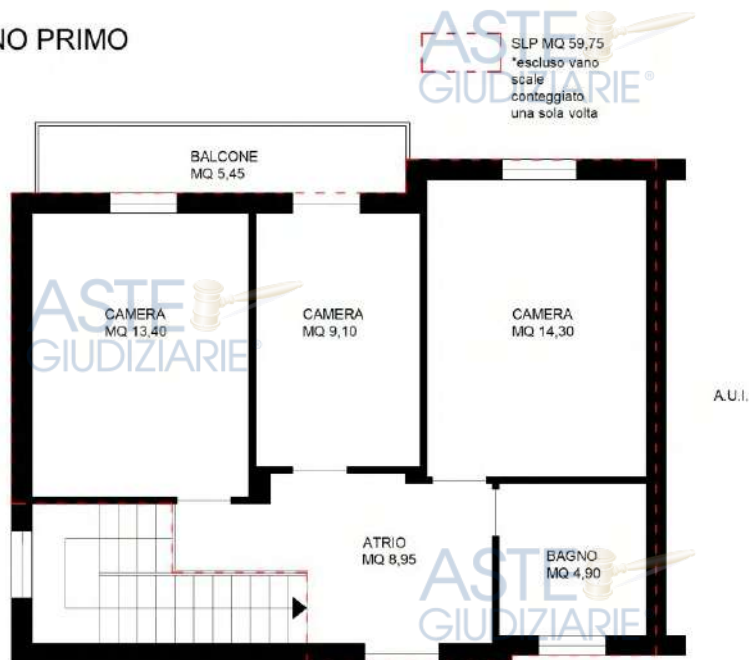
- ASTE GIUDIZIARIE®**



VILLA BIFAMILIARE



PIANO PRIMO

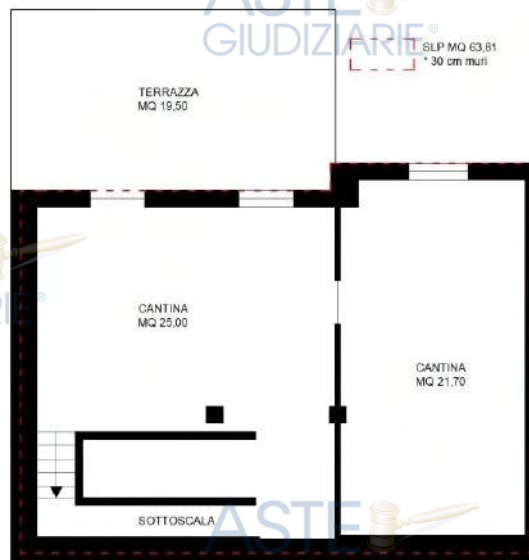


ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CORTE
ESTERNA



A.U.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

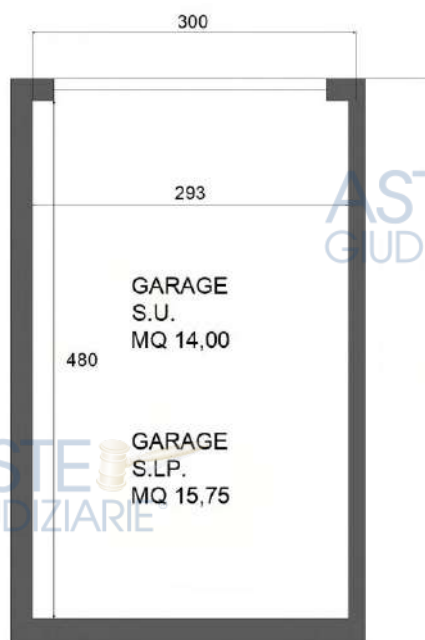
ASTE
GIUDIZIARIE®

CORTE
ESTERNA

GARAGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo della superficie commerciale vendibile (scv)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. A seguito la valutazioni delle superfici di vendita dedotte con le verifiche di massima e con l'attribuzione dei coefficienti di ponderazione.

Per quanto descritto e verificato con le limitazioni dei luoghi, queste le superfici degli immobili oggetto di stima e insistenti il Catasto dei Fabbricati del Comune di Odolo (Bs) NCT come:

- VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato.
- GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5
 - PIANO TERRA SLP MQ 68,10
 - PIANO PRIMO SLP (esclusa scala conteggiata una sola volta al piano terra) MQ 59,75
 - PIANO SEMINTERRATO SLP MQ 63,81
 - BALCONE PIANO TERRA MQ 5,45
 - BALCONE PIANO PRIMO MQ 5,45
 - TERRAZZA PIANO SEMINTERRATO MQ 19,50

Per il garage di cui al mappale 3661 sub .5 queste le consistenze rilevate:

- GARAGE SLP MQ 15,75

Sviluppano le seguenti superfici commerciali di vendita:

VILLA BIFAMILIARE

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
PIANTO TERRA	1,00	68,10	68,10
PIANO PRIMO	1,00	59,75	59,75
PIANO SEMINTERRATO	0,50	63,81	31,65
BALCONI	0,25	10,90	2,70
TERRAZZA	0,35	19,50	6,80
CORTE ESTERNA*	0,10	546,00	54,60
SCV		768,06	223,60

*Dato rilevato da concessioni edilizie.

GARAGE

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
GARAGE	0,60	15,75	9,45
SCV		15,75	9,45

Totale superficie commerciale di vendita (scv) :

VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato: SCV mq 223,60

GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5: SCV mq 9,45

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Il giorno 19/06/2024 Il CTU ha richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Odolo per visionare e prendere copia dei documenti autorizzati delle pratiche edilizie inerenti i beni oggetto di stima. I giorni 19/08/2024 e 18/09/2024 Il Ctu si è recato presso l'U.T.C. per esaminare e fotografare diversi documenti edilizi resi disponibili:

VILLA BIFAMILIARE - FG. 3, MAPPALI 2144 SUB.1 -2087 SUB.5

- **PRATICA EDILIZIA N.138/1964** - La pratica edilizia autorizza la costruzione della villa bifamiliare. **(VEDASI ALLEGATO 3A).**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 14/1996** - La pratica era inerente la costruzione di muretti di contenimento terreni, realizzazione di terrazza e tettoia, chiusura porticato al piano seminterrato. La pratica ottenne parere sfavorevole **(VEDASI ALLEGATO 3C).**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/1996** - Conseguentemente il parere sfavorevole della C.E. 14/1996 viene rilasciata la C.E. 34/1996 per la realizzazione di muretti di contenimento terreni, realizzazione di terrazza e tettoia, chiusura porticato al piano seminterrato. **(VEDASI ALLEGATO 3D).**
- **DIA N. 22/1996** – Manutenzione straordinaria per realizzazione bagno igienico in luogo del ripostiglio al piano terra senza modifiche **(VEDASI ALLEGATO 3E).**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 69/1998** – La pratica è inerente la costruzione di un muro di contenimento terreno **(VEDASI ALLEGATO 3F).**

Il Ctu durante le operazioni peritali ha condotto un rilievo di massima dei livelli della casa, operazioni rese difficoltose dalla presenza di mobilio e accumuli di materiale. Le circa altezze dei piani rilevate erano:

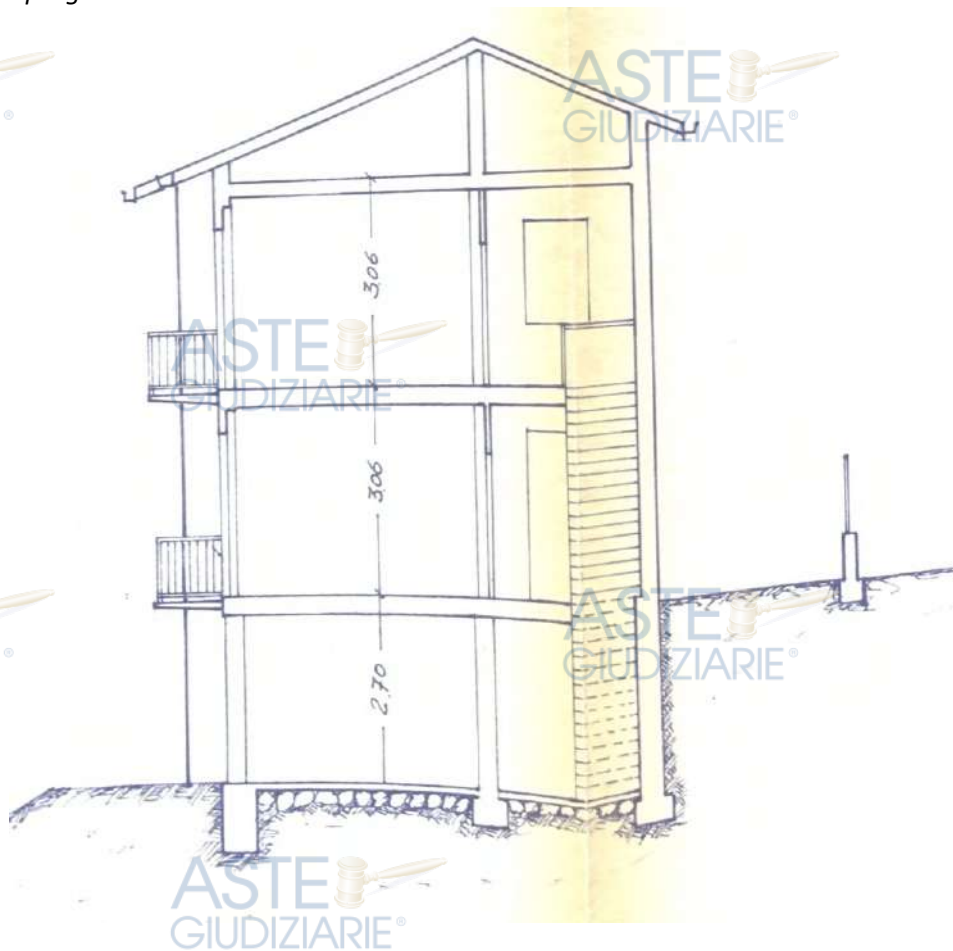
h piano terra circa 280 cm

h piano primo circa 280 cm

h piano seminterrato circa 258 cm

Dalla tavola di progetto P.E. 138-1964 risultano le seguenti altezze:

STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964



Le altezze denunciate sono comprensive del solaio (non quotato). Si rileva quindi, nei limiti delle tolleranze costruttive e della possibilità di accertamento, la congruità della verifica delle altezze del piano terra e primo, mentre l'altezza del piano seminterrato (denunciata in cm 270 con lo spessore solaio, quindi al netto del solaio cm 240/245) risulta difforme rispetto la circa rilevata altezza di cm 258, differenza di quota probabilmente dovuta alla mancata realizzazione del pavimento finito e nel caso da realizzare.

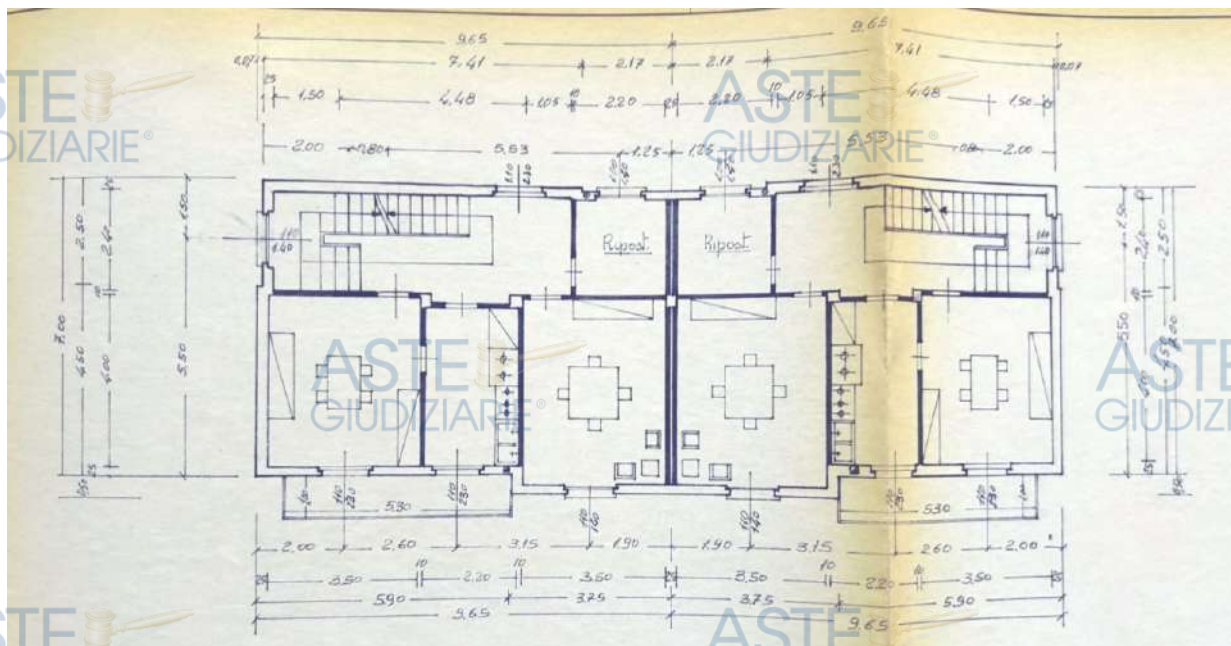
Si rilevano inoltre le irregolarità dimensionali dei locali e tramezzature interne, ad esempio le stanze denunciate con larghezza metri 3,50 (sala-studio al pian terreno / n. 2 camere al piano primo) e metri 2,20

(cucina al piano terra e camera al piano primo) risultano difformi in quanto nello stato dei luoghi di metri 3,20-3,25 le prime e di metri 2,40-2,45 le seconde.

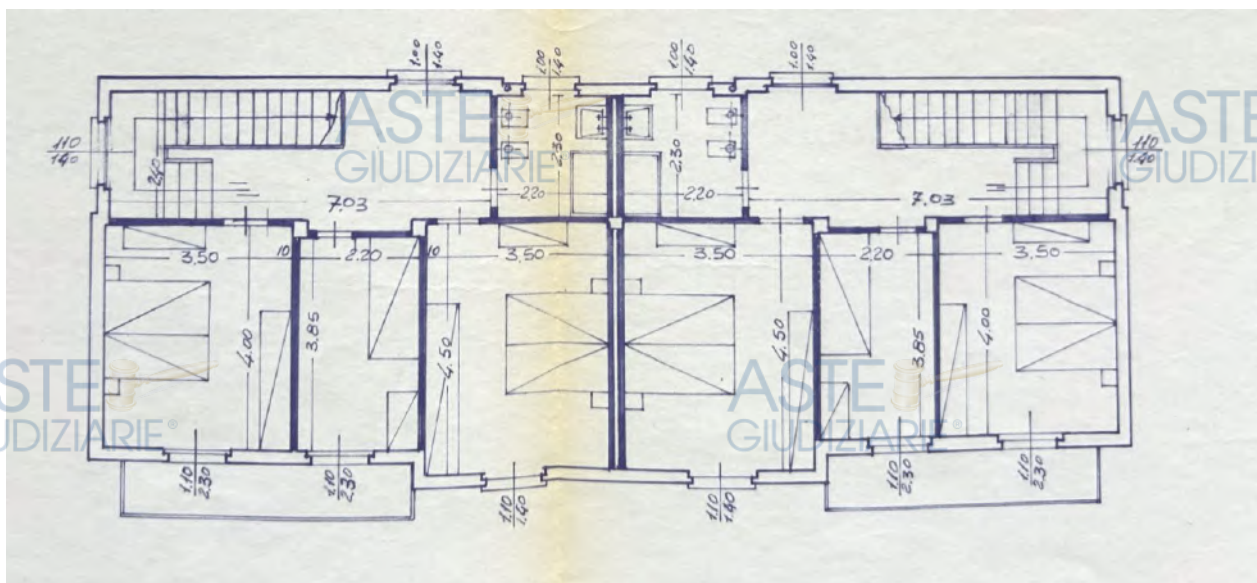
Il piano seminterrato rappresenta l'iniziale configurazione dell'immobile con cantina e porticato poi trasformato a seguito alla C.E. 34/1996.

Da una verifica preliminare, con l'onere al futuro acquirente di una verifica dettagliata, la sagoma esterna risulterebbe leggermente diversa da quella denunciata ma all'interno delle tolleranze costruttive.

STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964 – pianta piano terra.



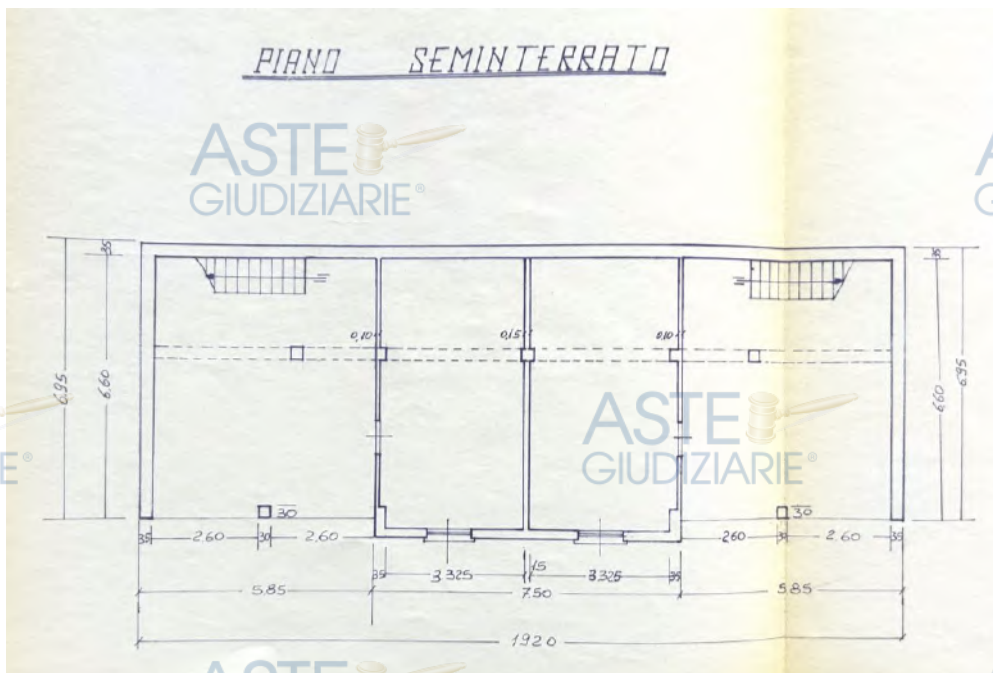
STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964 – pianta piano primo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

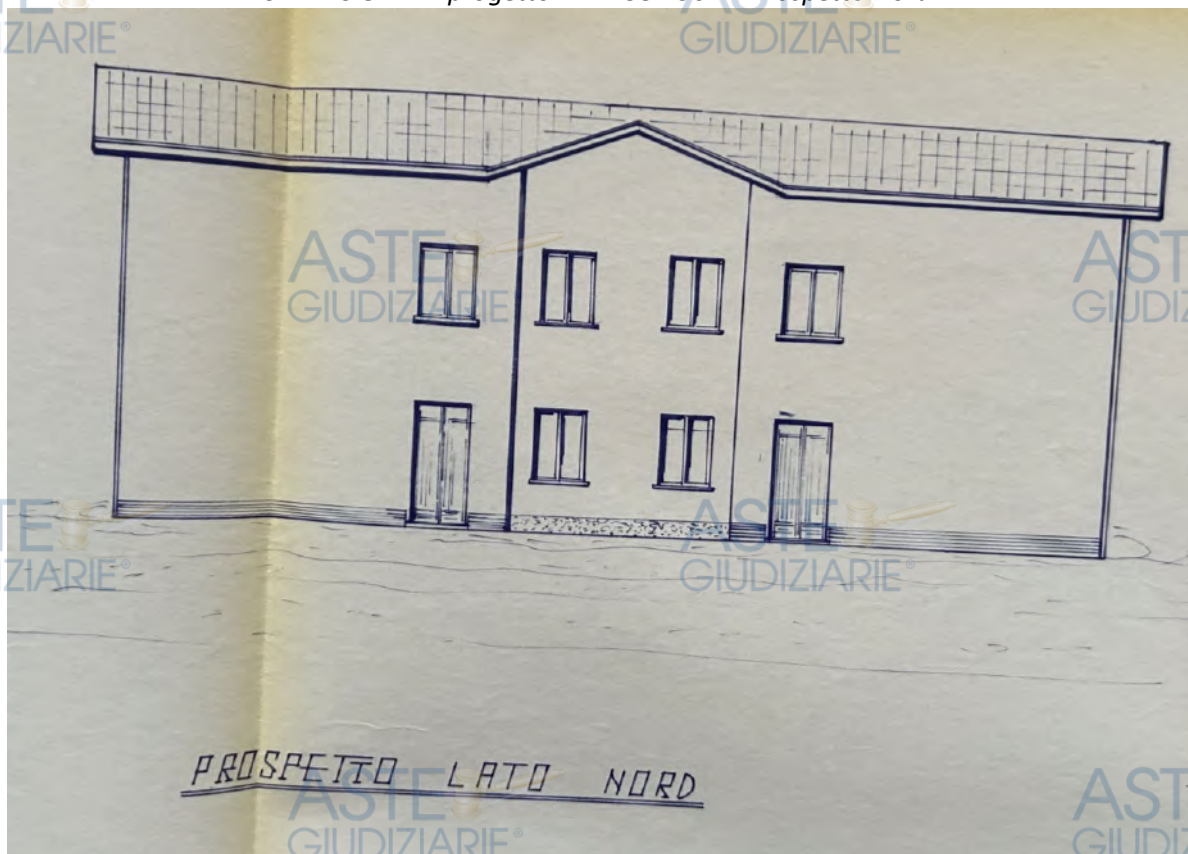
STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964 – pianta piano seminterrato.



STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964 – Prospetto Sud.



STRALCIO TAV. progetto P.E. 138-1964 – Prospetto Nord.



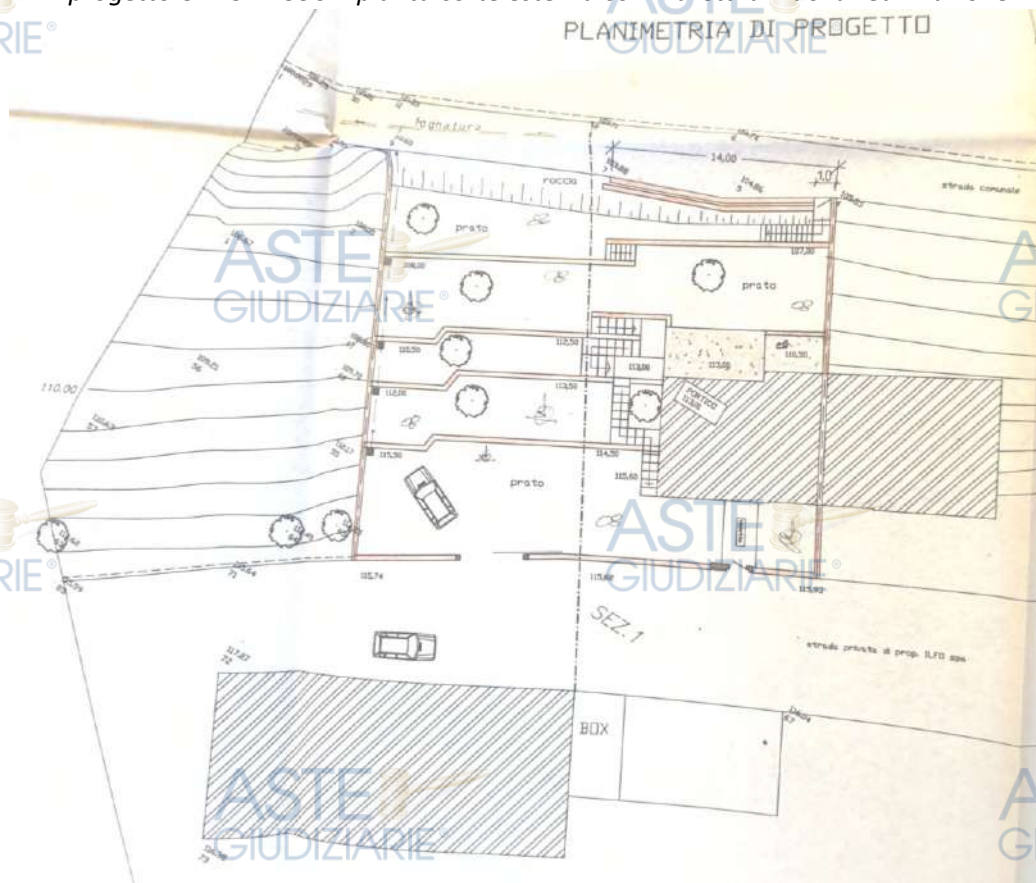
La Concessione Edilizia N. 34/1996 concerne la realizzazione di muretti di contenimento terreni, della terrazza al piano seminterrato, della chiusura del porticato al piano seminterrato, della modifica di alcune aperture finestrate dei prospetti, della realizzazione della tettoia di ingresso.

Dai sopralluoghi si è verificata la modifica delle finestre sui prospetti, la realizzazione della terrazza e portico sottostante al piano seminterrato, la formazione della tettoia sulla facciata di ingresso. I muretti e percorsi pedonali risultano invece difforni rispetto al disegno di progetto, sono stati realizzati con diverse traiettorie, per quanto concerne i muretti di contenimento inoltre è stato impossibile verificarne la correttezza in quanto la troppa vegetazione crescente e il pendio scosceso del terreno non hanno acconsentito alla verifica puntuale (stesso discorso vale per la C.E. 69/1998 realizzazione muro di contenimento).

Inoltre al piano seminterrato si rileva che: è stata omessa nei disegni la porta che consente di comunicare fra le due cantine, manca la rappresentazione del muro di sostegno della scala e quello realizzato tra i due pilastri.

Il prospetto sud indica erroneamente la falda superiore della copertura invece correttamente denunciata con la concessione originaria.

STRALCIO TAV. progetto C.E. 34-1996 – pianta corte esterna con muretti di nuova realizzazione



STRALCIO TAV. progetto C.E. 34-1996 – modifica aperture finestrate lato sud.



ASTE
GIUDIZIARIE®

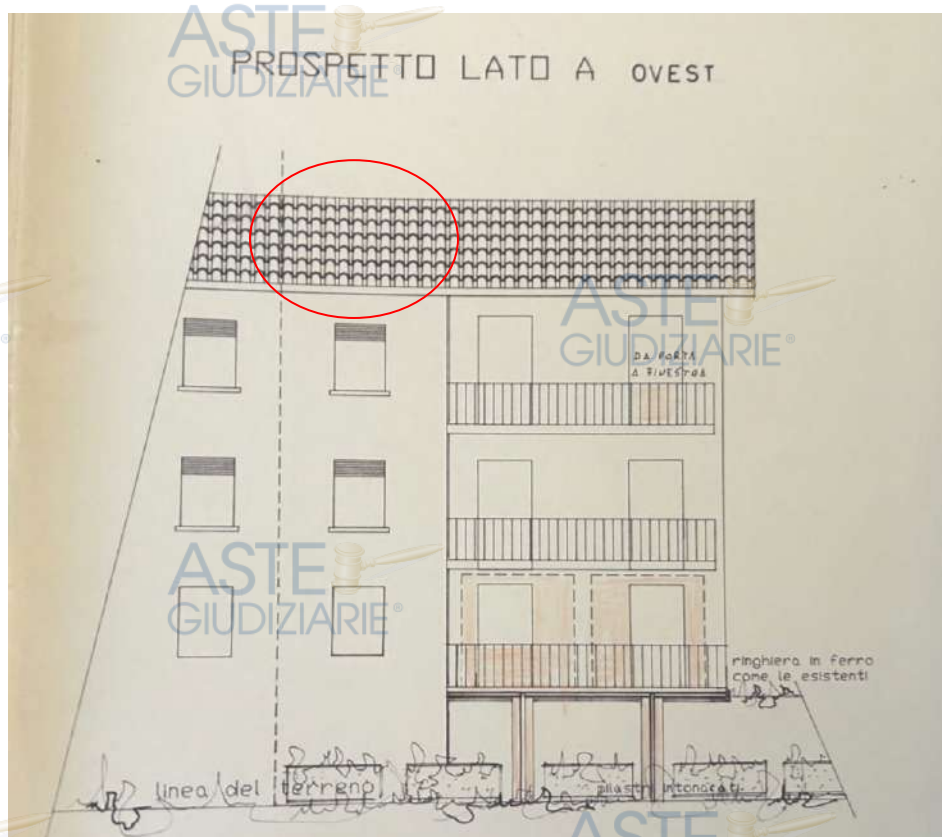
STRALCIO TAV. progetto C.E. 34-1996 – pensilina lato ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



STRALCIO TAV. progetto C.E. 34-1996 – prospetto lato sud, errore di rappresentazione falda.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

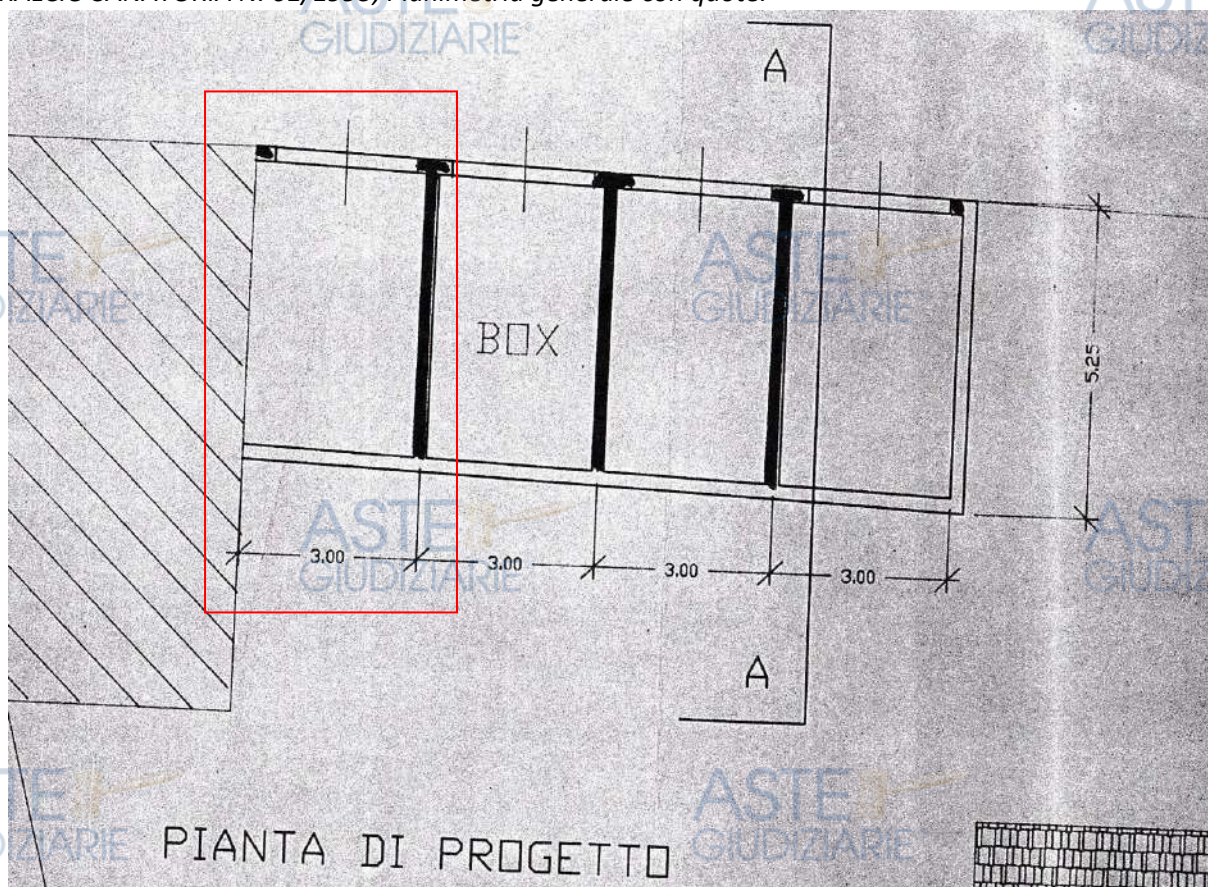
ASTE
GIUDIZIARIE®

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 61/1995** – Il posto auto scoperto divenuto garage coperto viene sanato per irregolarità edilizia.

Nell'archivio comunale non è presente la Sanatoria Edile N. 61/1995 che è invece stata resa nota al Ctu dalla proprietaria. L'Ufficio Tecnico Comunale ha comunque confermato di avere schedato nel registro telematico il n. di protocollo della sanatoria e la descrizione generale (**VEDASI ALLEGATO 3B**).

Dai disegni della sanatoria si rilevano le quote dimensionali dei box di Slp mq 15,75 (m 5,25 x m 3 - misure lorde confermabili anche dal Ctu in sede di sopralluogo con il beneficio delle tolleranze costruttive e per quanto potuto verificare). Il prospetto invece manca di quotature e non è stata resa disponibile la sezione A. Viene evidente che oggi la copertura è costituita da struttura leggera in ferro con onduline in vetroresina, in verità la sanatoria edile richiedeva la realizzazione di manto di copertura in coppi e questo determina un'irregolarità edilizia.

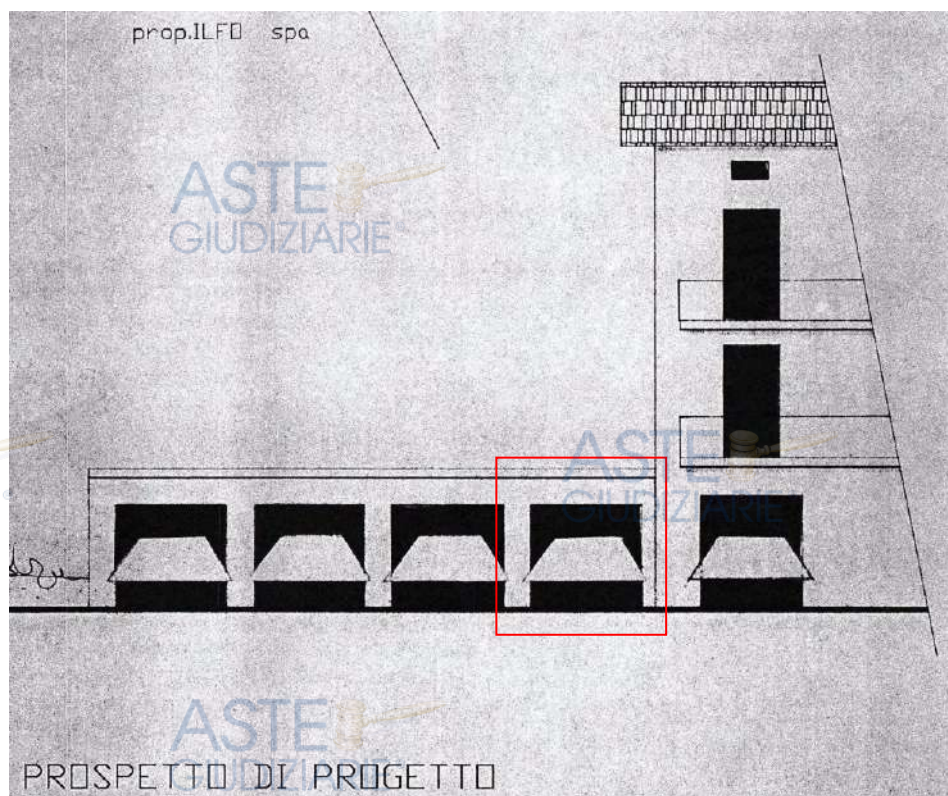
STRALCIO SANATORIA N. 61/1995, Planimetria generale con quote.



ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO SANATORIA N. 61/1995, Prospetto senza quote.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dall'analisi della documentazione edilizia e dal confronto con lo stato dei luoghi (vedasi rilievo fotografico allegato) gli immobili oggetto di stima versano in irregolarità edilizia, si necessita di operare una sanatoria edilizia o uniformare i luoghi ai titoli autorizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

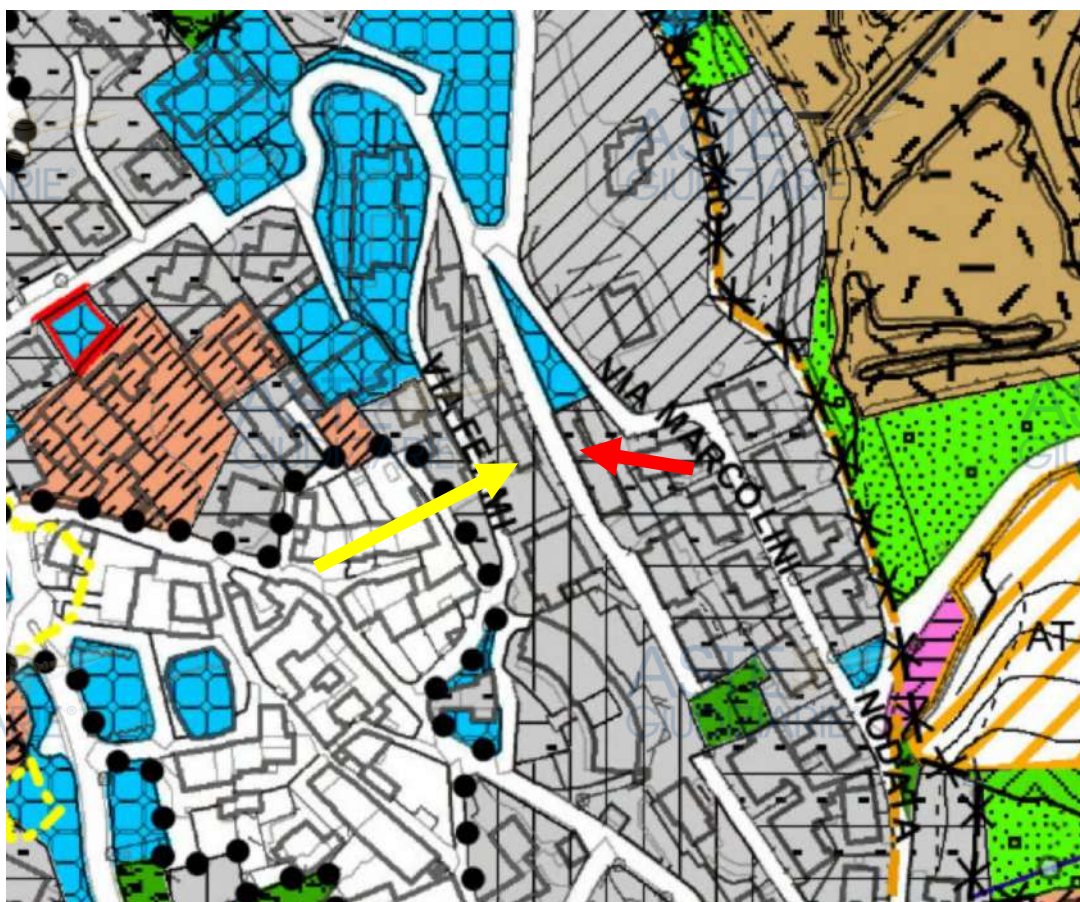
Situazione urbanistica e limitazioni

Strumento urbanistico Piano del Governo del Territorio del Comune di Odolo(BS).

I beni oggetto di stima (VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato, GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5) sono siti in via S. Zeno in Odolo (BS) e appartengono al sistema residenziale ad alta densità (garage) e a media intensità (villa bifamiliare) del Piano delle Regole.

STRALCIO TAVOLA C.2.1 P.R. – CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

FRECCIA GIALLA VILLA BIFAMILIARE – FRECCIA ROSSA GRAGE



Sistema della Residenza



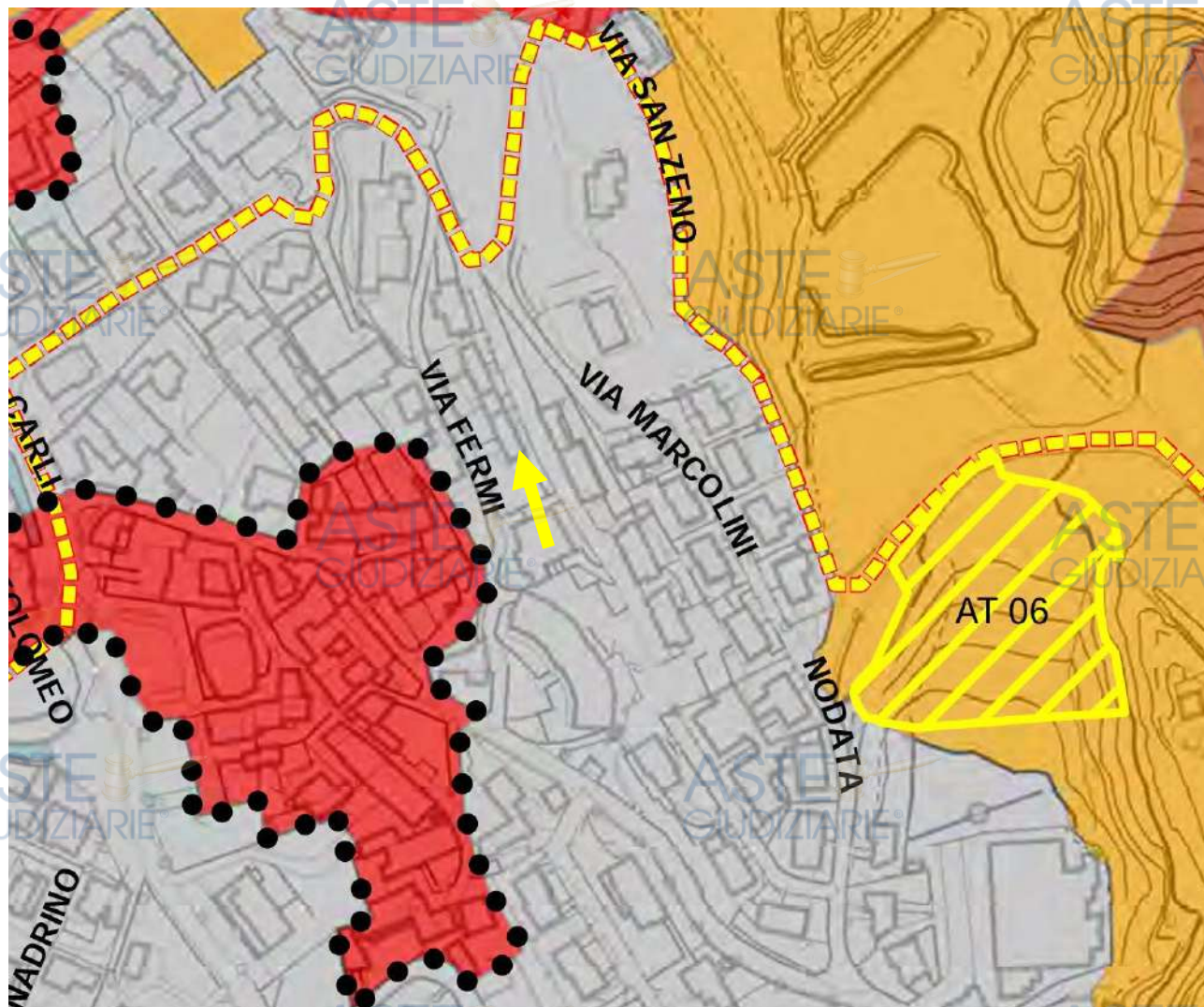
Ambito residenziale consolidato ad alta densità



Ambito residenziale consolidato a media densità

Dalla visione della TAV. All. 7.2 del Documento di Piano Classi di Sensibilità Paesaggistica, il bene ha una classe di sensibilità paesistica bassa.

STRALCIO TAVOLA All. 7.2 D.P. - CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.

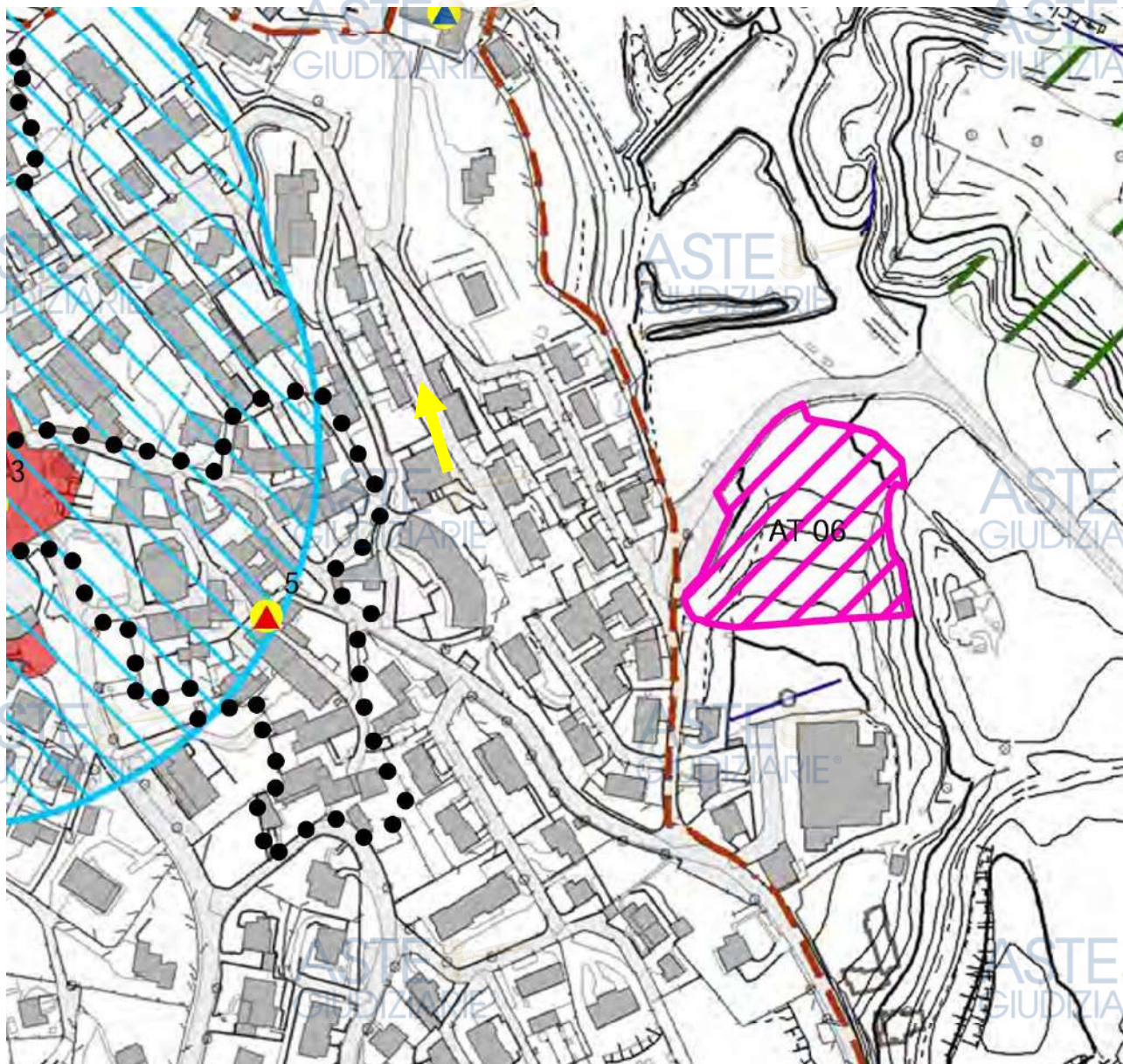


Classi di sensibilità paesistica

- CLASSE 1_sensibilità paesistica molto bassa
- CLASSE 2_sensibilità paesistica bassa
- CLASSE 3_sensibilità paesistica media
- CLASSE 4_sensibilità paesistica alta
- CLASSE 5_sensibilità paesistica molto alta

Dalla visione della TAV. A.I.2 del Documento di Piano individuazione dei vincoli, i beni non sono sottoposti a vincoli.

STRALCIO TAVOLA A.I.2 - VINCOLI.





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto accertato, con la presente

DICHIARA

LA NON REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA PER DIFFORMITÀ





4.2 RISPONDEZZA CATASTALE



CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ODOLO (BS):



VILLA IN BIFAMILIARE



Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 graffato Foglio 3 Particella 2087 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2087 Foglio 3 Particella 2144

Classamento: Rendita: Euro 330,53 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani.

Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 Indirizzo: VIA SAN ZENO Piano T-1.

Dati di superficie: Totale: 171 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m.

GARAGE

Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661.

Classamento: Rendita: Euro 11,57 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2.

Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5 Indirizzo: VIA SAN ZENO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 17 m2.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali.
- Estratto mappa.
- Planimetria catastale

Data verifica catastale: BS 13/06/2023

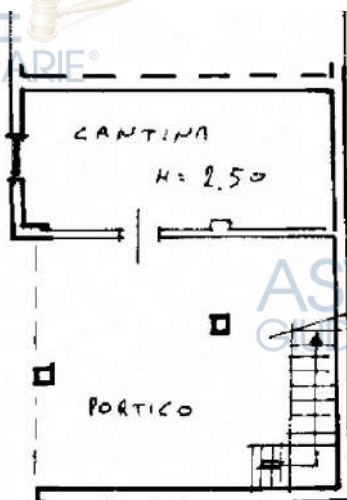
Prese in esame e comparate le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali con quanto rilevato in loco presso l'immobile, si da atto che vi siano le seguenti difformità:



VILLA BIFAMILIARE - FG. 3, MAPPALI 2144 SUB.1 -2087 SUB.5

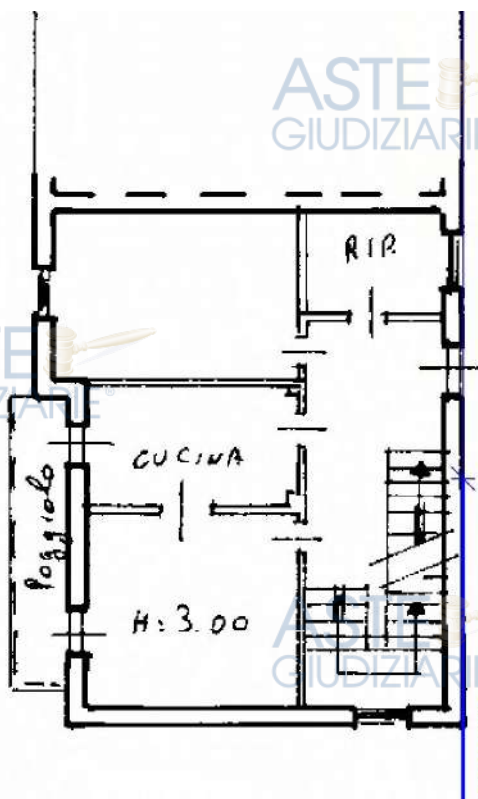
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO

Non viene rappresentata la variazione planimetrica conseguente la C.E. 34/1996, il portico risulta ancora aperto.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

Vi è un errore di quotatura altezza, h 3.00 contrariamente a h 2.80 circa rilevato sui luoghi. Vi sono inoltre leggere difformità della rappresentazione delle tramezze.



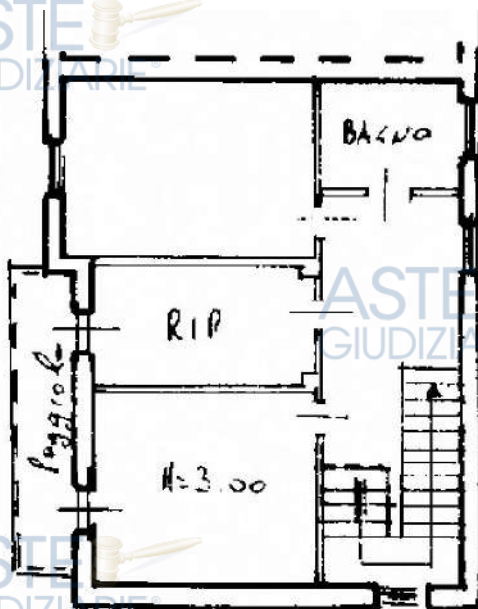
ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vi è un errore di quotatura altezza, h 3.00 contrariamente a h 2.80 circa rilevato sui luoghi. Vi sono inoltre leggere difformità della rappresentazione delle tramezze.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GARAGE - FG. 3, MAPPALE 3661 SUB. 5

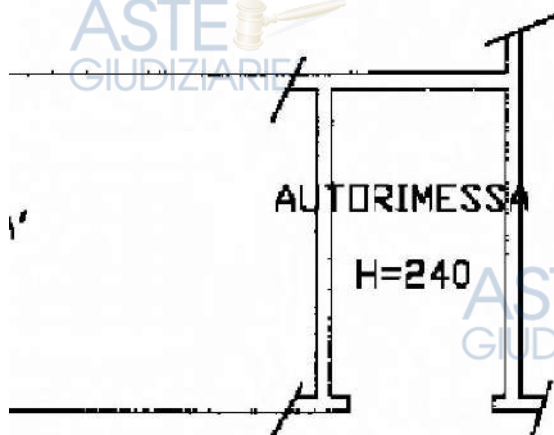
ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non si rilevano sostanziali difformità, tuttavia non è stato possibile verificare l'altezza media indicata in cm 240.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



LA NON CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEI LUOGHI





4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

A seguito delle verifiche condotte, letto l'ultimo atto di compravendita del bene N. REP. 37357 registrato a Salò il 04/01/1996, letta la Certificazione Notarile a cura del Dott. Niccolò Tiecco allegata ai documenti di causa, si evincono le seguenti titolarità.

TITOLO

VILLA IN BIFAMILIARE

Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 graffato Foglio 3 Particella 2087 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 2087 Foglio 3 Particella 2144

Classamento: Rendita: Euro 330,53 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani.

Foglio 3 Particella 2144 Subalterno 1 Indirizzo: VIA SAN ZENO Piano T-1.

Dati di superficie: Totale: 171 m2 Totale escluse aree scoperte: 140 m

PIENA PROPRIETÀ': [REDACTED]

GARAGE

Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ODOLO (G001) (BS) Foglio 3 Particella 3661.

Classamento: Rendita: Euro 11,57 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m2.

Foglio 3 Particella 3661 Subalterno 5 Indirizzo: VIA SAN ZENO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 17 m2.

PIENA PROPRIETÀ': [REDACTED]

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

I beni alla data del sopralluogo sono abitati [REDACTED] e in custodia giudiziaria.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Viste le irregolarità edilizie dei beni oggetto di stima, Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare i luoghi attraverso o una sanatoria edilizia o il ripristino dei luoghi conformemente alle Concessioni Edilizie rilasciate. Saranno a suo carico tutte le spese necessarie (tecniche, amministrative, autorizzative, di esecuzione delle opere edili di demolizione e ricostruzione in caso di adeguamento, etc.) atte ad ottenere la piena regolarità edilizia/urbanistica e catastale dei beni.

Il Ctu rileva che la strada via San zeno è privata e le manutenzioni ordinarie e straordinarie rimangono quindi in capo alle proprietà.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il CTU, letto il Certificato Notarile dei beni oggetto di pignoramento immobiliare a cura e firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco allegato agli atti della procedura, rileva che con gli identificativi catastali del Comune di Odolo BS:

- **VILLA BIFAMILIARE - FG. 3, MAPPALI 2144 SUB.1 -2087 SUB.5**
- **GARAGE - FG. 3, MAPPALE 3661 SUB. 5**

vi siano le seguenti formalità non opponibili:

- **Ipoteca volontaria n. 1759 del 02/11/2005 favore:** CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA PAGANELLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Darzo, (domicilio ipotecario eletto: BAGOLINO (BS) – VIA CADUTI N. 129) e contro: [REDACTED], per Euro 136.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Santosuosso Fabrizio, Notaio in Gardone Val Trompia, in data 18/10/2005 rep. 26179/8317. (A margine dell'ipoteca sono stati trascritti i seguenti annotamenti:

- formalità 821 del 18/07/2008 annotamento di surrogazione ai sensi dell'Art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, dove "Unipol Banca spa sede Bologna" subentra alla "Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia Paga nella Banca Di Credito Cooperativo Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata";
- formalità 920 del 10/12/2015 annotamento di surrogazione ai sensi dell'Art. 120-quater del D.L.GS. 385/1993, dove "Unicredit Società Per Azioni sede Roma" subentra alla Cassa Rurale Giudicarie

Valsabbia Paganella Banca Di Credito Cooperati vo Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata")

- **Ipoteca volontaria n. 570 del 21/06/2013 favore:** UNIPOL BANCA S.P.A. sede Bologna, (domicilio ipotecario eletto: BOLOGNA – PIAZZA DELLA COSTITUZIONE 2) e contro: [REDACTED]

[REDACTED], per Euro 52.000,00 di cui Euro 26.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 13 anni e 4 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. De Vanna Gianfranco, Notaio in Gardone Val Trompia, in data 05/06/2013 rep. 842/519.

- **Pignoramento Immobiliare n. 1743 del 03/04/2024 favore:** ITACA SPV S.R.L. sede Conegliano, (richiedente: ITACA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI,1 CO NEGLIANO) contro: [REDACTED]

[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Brescia, in data 08/03/2024 rep.

1641.

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."

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 criterio di valutazione del metodo di confronto comparativo diretto.

L'espletamento delle operazioni di stima è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione dell'immobile, l'ubicazione all'interno del Comune di Odolo (Bs), la sua consistenza e lo stato di conservazione.

Lo scrivente Tecnico procede nella valutazione del bene oggetto di stima attraverso la propria conoscenza professionale, la documentazione in suo possesso, la ricerca del valore unitario di immobili analoghi ed oggetto di compravendita.

Al fine di ottenere un più probabile equo valore di mercato del bene si è consultato il listino dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate), del Borsino Immobiliare.

Sono state inoltre effettuate le ricerche dei valori di compravendita di immobili analoghi e limitrofi al bene in oggetto tramite l'utilizzo di siti Web dedicati.

OMI – AGENZIA ENTARTE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: ODOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,3	3,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1350	L	3,1	4,3	N
Autonimesse	NORMALE	440	600	L	1,4	2,2	N
Box	NORMALE	490	680	L	1,5	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	350	470	L	1,1	1,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	245	345	L	0,7	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1150	L	2,3	3,7	N

ASTE GIUDIZIARIE®
BORSINO IMMOBILIARE



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **865**

Valore medio

Euro **934**

Valore massimo

Euro **1.003**

ASTE GIUDIZIARIE®



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **426**

Valore medio

Euro **525**

Valore massimo

Euro **624**

COMPRAVENDITE DI ZONA BORSINO IMMOBILIARE

1



borsinoPRO
Piattoforma Valutazioni Professionali

Compravendita ▶ Residenziale singolo

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ ODOLO ▶ VIA FRATELLI ROSSETTI 17

Zona ▶ Centrale

Immobili Principali (1)

RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ VIA FRATELLI ROSSETTI 17 ▶ 119 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)

PER ▶ C06 ▶ Autorim./P.Auto ▶ VIA FRATELLI ROSSETTI 21 ▶ 49 mq ▶ 24.5 M² Commerciali

Venduto a **115.000 €**

Superficie Comm **143.5 M²**

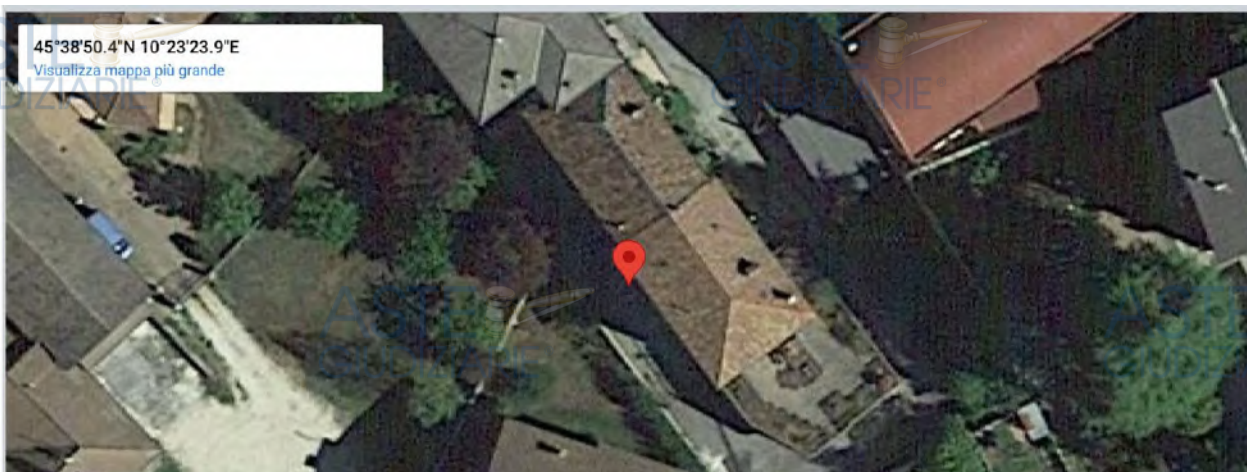
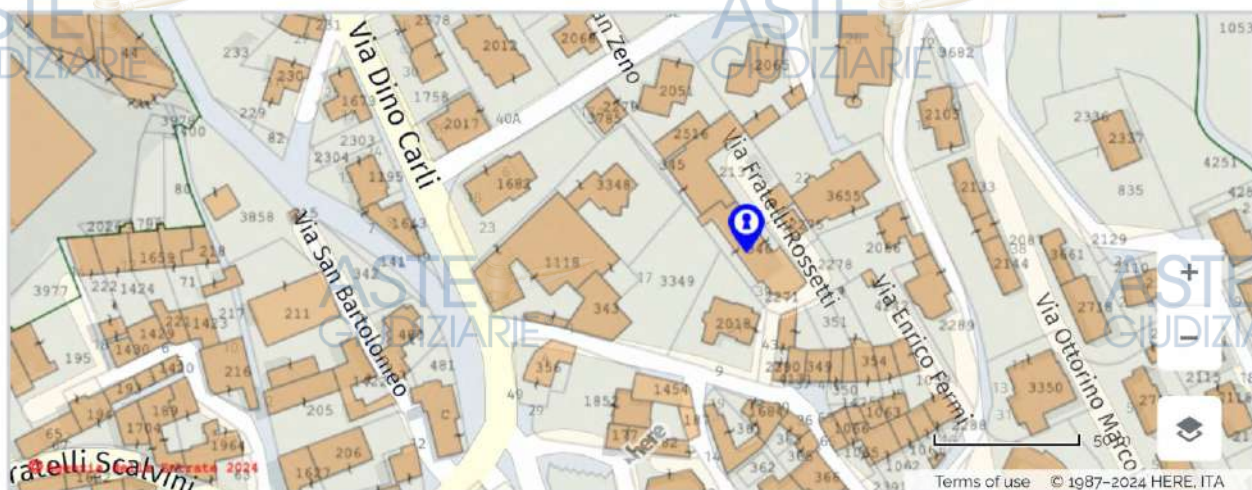
Totale coperti **119 M²** (1 Unità)

Totale Pertinenze **49 M²** (1 Unità)

Euro **801 M²**

Dati per recupero atto notarile da SISTER

▶ Comune **G001** ▶ Sezione ▶ Foglio **3** ▶ Particella **346** ▶ Data Stipula **Maggio 2022**



2

borsinopro
 Piattaforma Valutazioni Professionali

Compravendita ▶ Residenziale singolo

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ ODOLO ▶ VIA SAN ZENO

Zona ▶ Centrale

Immobili Principali (1)
 RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ VIA SAN ZENO ▶ 106 mq

Altri Immobili & Pertinenze (1)
 PER ▶ C06 ▶ Autorim./P.Auto ▶ VIA SAN ZENO ▶ 18 mq ▶ 9,0 M² Commerciali

Venduto a **137.000 €**

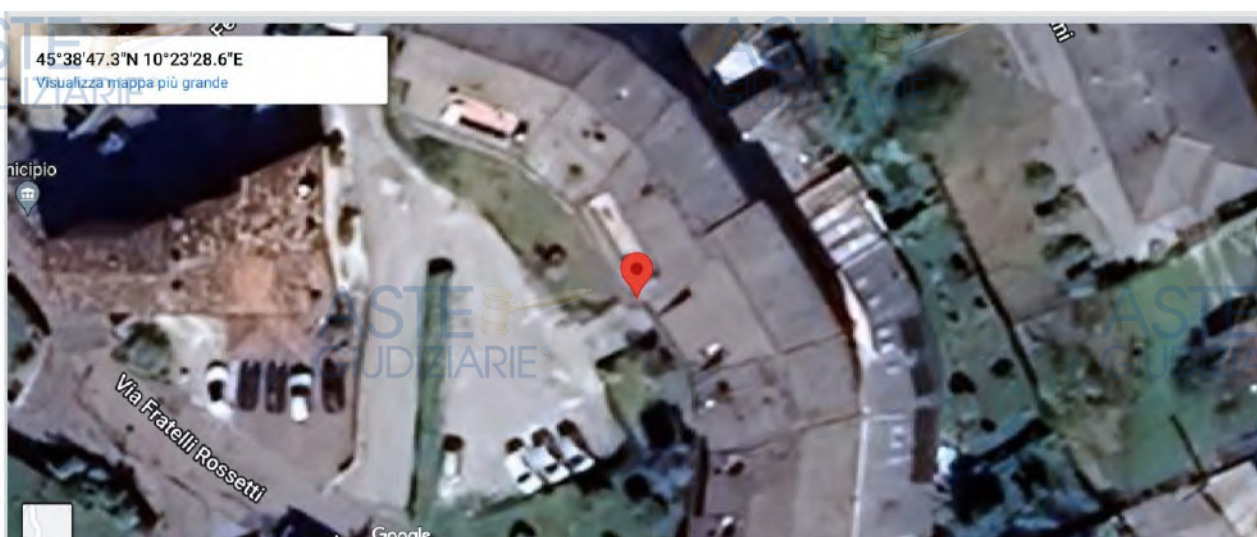
Superficie Comm **115,0 M²**

Totale coperti **106 M² (1 Unità)**

Totale Pertinenze **18 M² (1 Unità)**

Euro **1191 M²**

Dati per recupero atto notarile da SISTER
 ▶ Comune **G001** ▶ Sezione ▶ Foglio **3** ▶ Particella **1071** ▶ Data Stipula **Febbraio 2024**



3

borsinopro
 Piattaforma Valutazioni Professionali

Compravendita ▶ Residenziale singolo

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ ODOLO ▶ VIA IV NOVEMBRE 22/A

Zona ▶ Industriale

Immobili Principali (1):
 RES ▶ A07 ▶ Villa villino ▶ VIA IV NOVEMBRE 22/A ▶ 12 vani

Altri immobili & Pertinenze (1):
 PER ▶ Co6 ▶ Autorim./PAuto ▶ VIA IV NOVEMBRE 22/A ▶ 48 mq ▶ 24.0 M² Commerciali

Venduto a **235.000 €**

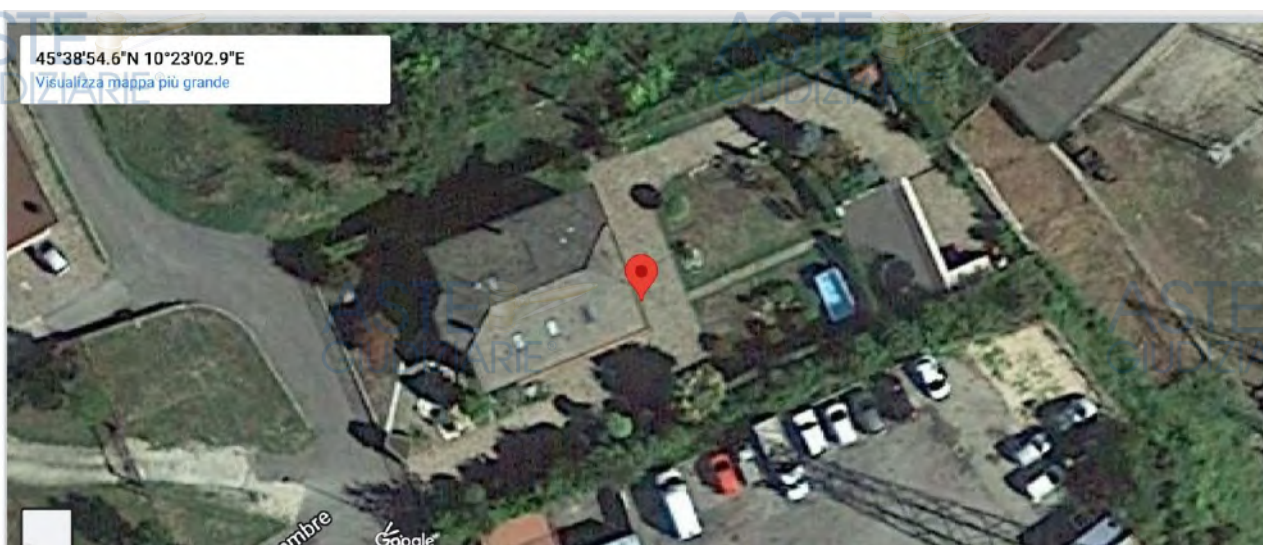
Superficie Comm. **264.0 M²**
 ⚠ Superficie approssimativa

Totale coperti **240 M²** (1 Unità)

Totale Pertinenze **48 M²** (1 Unità)

Euro **890 M²**

Dati per recupero atto notarile da SISTER
 ▶ Comune **G001** ▶ Sezione ▶ Foglio **1** ▶ Particella **105** ▶ Data Stipula **Febbraio 2021**



Per quanto accertato, considerando che:

- L'immobile conserva gran parte delle caratteristiche dell'anno di edificazione e necessità di manutenzione ordinaria (vedasi rilievo fotografico: tinteggiatura facciate/balconi con umidità, finiture interne, manutenzione del verde, etc.).
- Il futuro acquirente dovrà sostenere tutte le spese necessarie per la regolarizzazione dei documenti edilizi attraverso o una sanatoria edile o riportando i luoghi allo stato autorizzato con opere di demolizione e ricostruzione. Saranno altresì necessarie le spese di rettifica catastale.
- I valori di vendita al metro quadro degli immobili analoghi in stato conservativo normale attestati dall'OMI per l'anno 2024 sono pari ad un valore medio di euro/mq 1.075,00. Le autorimesse sono valutate con valore medio di euro/mq 585,00.

- I valori immobiliari medi per l'anno 2024 al metro quadro degli immobili analoghi attestati dal Borsino Immobiliare sono pari ad un valore medio di euro/mq 934,00. Le autorimesse sono valutate con valore medio di euro/mq 525,00.
- Le recenti compravendite di immobili a destinazione residenziale rilevano prezzi medi di vendita di euro/mq 960,00.

Per tutto quanto esposto, a fronte dello stato dei luoghi, dei pesi e gravami da sostenere (sanatoria edilizia e/o opere edilizie di costruzione e demolizione, rettifica catastale, manutenzione ordinaria, etc.), si ritiene applicabile un valore unitario di euro/mq 960,00 di SCV.

Ne consegue che il più probabile valore di stima sia:

VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato:

SCV mq 223,60

Stima Valore unitario SCV euro/mq 960,00

Valore immobile: euro 214.700

GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5:

SCV mq 9,45

Stima Valore unitario SCV euro/mq 960,00

Valore immobile: euro 9.100,00

I beni sono oggetto di esecuzione immobiliare (vendita forzata) e quindi suscettibili della svalutazione del prezzo di mercato in conseguenza di probabili mancate aggiudicazioni all'asta, sono quindi possibili gli aumenti delle spese per la pubblicità immobiliare, tutto ciò premesso si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia:

VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato:

SCV mq 223,60

Valore immobile: euro 202.000,00

GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5:

SCV mq 9,45

Valore immobile: euro 8.500,00



8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

VILLA BIFAMILIARE Foglio 3 particella 2144 sub 1 e particella 2087 sub 5 graffato:

SCV mq 223,60

Valore immobile: **euro 202.000,00 (duecentoduemila//00)**



GARAGE Foglio 3 particella 3661 sub 5:

SCV mq 9,45

Valore immobile: **euro 8.500,00 (ottomilacinquecento//00)**



TOTALE STIMA BENI.....EURO 210.500,00 (DUECENTODIECIMILAECINQUECENTO//00).



9.DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Lorenzo D'Adda

Iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia: N. 2514

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia: N. 696

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.

Il CTU



Lorenzo D'Adda

Data rapporto valutazione: BS 26/11/2024



10.ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. DOCUMENTI CATASTALI

2. RILIEVO FOTOGRAFICO

3. DOCUMENTI DELLE PRATCHE EDILIZIE

