



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 15/2023

Giudice delegato:

Dott.ssa Liana Zaccara



RELAZIONE CON "OMISSIS"



Esperto incaricato

Arch. AMELIA BOZZETTI
Via Scuole 1/D- 25128 BRESCIA
C.F. BZZMLA62P60B157K
Tel +39 335 8364775
Mail amibozz@gmail.com
Pec amelia.bozzetti@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1414



Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto

17/03/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

28/03/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione

07/07/2023





Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: **Villetta a schiera disposta sui piani rialzato e primo, con giardino esclusivo e autorimessa di pertinenza, cantina e ripostiglio al piano seminterrato.**

Ubicazione: **Borgosatollo (Bs) Via Massimiliano Kolbe n. 21** (catastralmente Via Roma)

Identificativi catastali:

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 15 *graffato* Mappale 337

Piano T - 1 - Cat. A/2 – Classe 2 – 6,5 vani – R.C. 288,70 €

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 16

Piano 1 - Cat. C/6 – Classe 1 – 65 mq. – R.C. 97,35 €

L'unità ha diritto alla proporzionale quota dei seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio 4 Particella 349 - Foglio 4 Particella 341 - Foglio 4 Particella 340

E alla quota indivisa di 2/19 dell'area comune individuata al:

- Foglio 4 - Particella 399 – Seminativo irriguo di Ha. 00.01.37 – R.D. € 0,92 – R.A € 1,34

Diritto di proprietà:

Gli immobili staggiti risultano intestati per la quota 1/1 di proprietà a "omissis".

Nota bene: Il suddetto proprietario risulta deceduto il 22/03/2012 a Borgosatollo (Bs); in data 24/06/2022 con provvedimento del Tribunale di Brescia è stato nominato curatore dell'eredità giacente il Dott. "omissis".

Divisibilità dell'immobile: La proprietà è indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:

€ 203.000,00 (Duecentotremila/00 Euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Commerciabilità buona.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 18



ASTE GIUDIZIARIE®
Conformità catastale
Conformità titolarità

ASTE GIUDIZIARIE®
 Si No se No vedi pagina 19
 Si No se No vedi pagina __

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si se Si vedi pagina 21

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina __

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina __

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si se Si vedi pagina 16

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina __

Condizioni limitative

ASTE GIUDIZIARIE®

No Si se Si vedi pagina __

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	19
4.3	Verifica della titolarità.....	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	21
7.	Analisi estimativa	22
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, con residenza e studio a Brescia in Via Scuole 1/D, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Brescia, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Liana Zaccara in data 17/03/2023 esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura n. 15/2023, promossa da "omissis" contro "omissis", previo giuramento di rito in modalità telematica il **28 marzo 2023**, è stata incaricata di redigere una stima dei beni pignorati, dalla quale devono risultare le seguenti informazioni:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica;
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi.

Reperita la documentazione depositata nel fascicolo, a seguito di contatto con il Custode Giudiziario si stabiliva congiuntamente per il **03/05/2023** alle ore 14.30 il sopralluogo di perizia; alla data stabilita ci si recava presso il luogo di causa, ma non si poteva effettuare l'accesso all'immobile per assenza degli occupanti.

Previo nuovo accordo con lo stesso, si fissava per il giorno **23/06/2023 alle ore 17.00** nuovo sopralluogo, che si teneva alla presenza del sig. "omissis", figlio del defunto "omissis".

Nel frattempo si traeva copia dell'atto di provenienza, il **09/05/2023** si svolgeva accesso agli atti amministrativi riguardanti l'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgosatollo e se ne esaminavano i titoli autorizzativi, e via web si eseguivano le dovute indagini catastali e ipotecarie. Quanto reperito e rilevato ha permesso di produrre le valutazioni e la stima di seguito esposte

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia**
- Comune di Borgosatollo**
- Via Massimiliano Kolbe (catastalmente Via Roma)**
- Civico n. 21**



Zona:

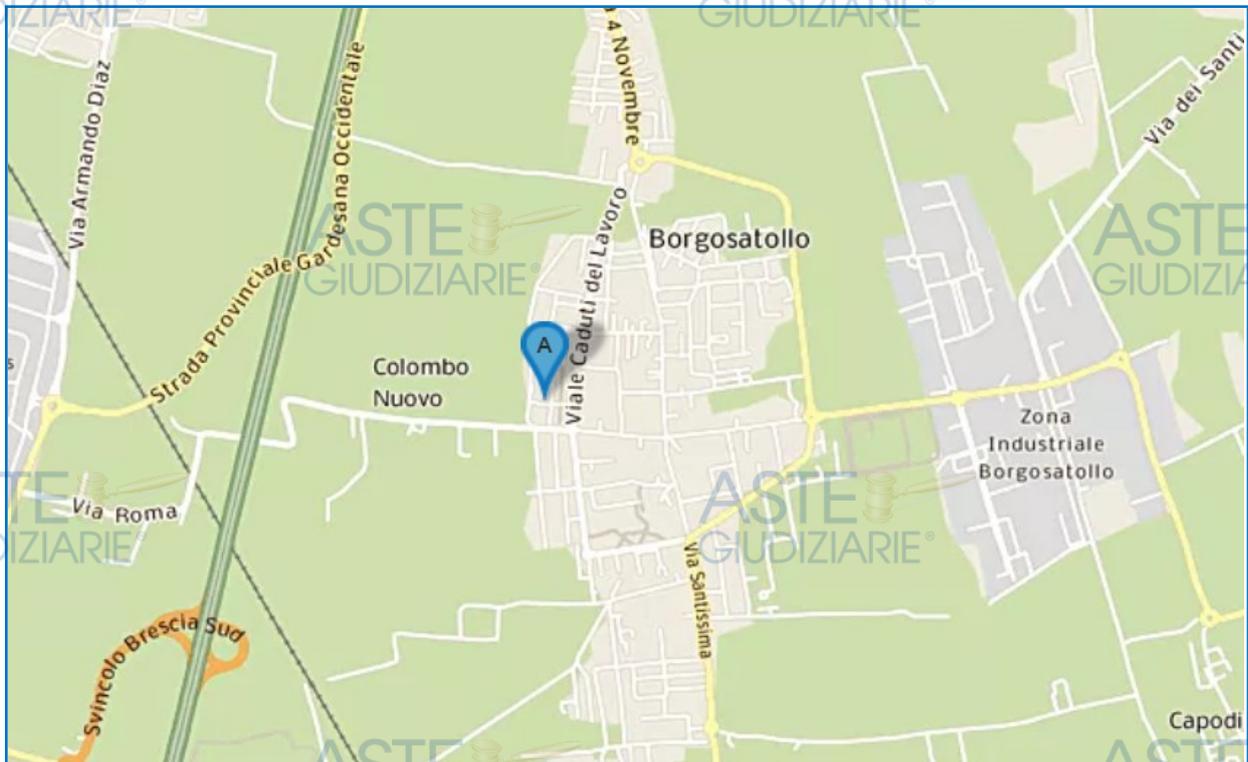
- Urbana
- Semicentrale
- Periferica
- Centrale

x Extra urbana

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- x** Residenziale



Mappa geografica



x Destinazione urbanistica dell'immobile prevalente

- x** Residenziale
- Industriale
- Direzionale
- Artigianale
- Commerciale
- Terziario
- Turistico-ricettiva
- Sportiva
- Agricola



x Tipologia immobiliare

- Terreno
- x** Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione





- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere



- Indicare se l'immobile è
- Indipendente
 - In condominio



x Tipologia edilizia dei fabbricati



- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

x Tipologia edilizia unità immobiliari



- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina
- Solaio



Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è una villetta a schiera disposta sui piani seminterrato, rialzato e primo, dotata di piccolo giardino esclusivo e di autorimessa, cantina e ripostiglio di pertinenza. È ubicato in Via Massimiliano Kolbe n. 21 a Borgosatollo (Bs) e fa parte di un complesso di 25 alloggi, edificato a partire dal 1980 mediante convenzione urbanistica nell'ambito del Piano di Zona ex L.167/62.

L'edificio è realizzato con materiali tradizionali e nell'insieme si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

- x Strutture in elevazione: Seminterrato in calcestruzzo – Altri piani muratura portante perimetrale e pilastri centrali con tamponamento a cassa vuota
- x Solai: Calcestruzzo armato





- x Copertura: A falde inclinate con coppi
 - Coibentazione/Isolamenti
- x Divisori tra unità: Muratura portante
- x Infissi esterni: In legno
- x Infissi interni: Legno
- x Pavimenti e rivestimenti: Parquet e ceramica
- x Impianto sanitario: Presente (cottura e bagni)
- x Impianto gas: Presente per cucina e riscaldamento
- x Impianto elettrico: A norma sottotraccia
- x Impianto climatizzazione: Assente
- x Altri impianti: Nessuno
- x Allaccio fognatura: Si
- x Fonti rinnovabili: No
- x Finiture esterne: Tinteggiatura colorata
- x N. totale piani: Due fuori terra + seminterrato



- x Dimensione
 - Piccola
 - Media**
 - Grande



- Caratteri domanda e offerta

- x Lato acquirente

x Privato

- Società
- Cooperativa
- Ente

- x Lato venditore

x Privato

- Società
- Cooperativa
- Ente



- x Forma di mercato

x Concorrenza monopolistica

- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



- x Filtering

x Assente

- Up
- Down

- x Fase del mercato immobiliare

x Recupero

- Espansione



Altro

- Contrazione
 Recessione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Villetta a schiera sita in Via Massimiliano Kolbe n. 21 a Borgosatollo (Bs).

L'accesso avviene da un vialetto pedonale che, dalla via principale, porta verso una parte degli immobili del complesso: da qui si entra direttamente nel piccolo giardino esclusivo. Su di esso affaccia un portico con la porta di ingresso, dalla quale si entra direttamente in soggiorno, e una finestra. Nel soggiorno una scala interna collega i vari livelli dell'abitazione: salendo alcuni gradini si arriva alla cucina separata, con due portefinestre affacciate sul balcone lato nord-est, e ad un'altra rampa che porta al primo piano, dove si trovano una camera matrimoniale e un bagno con vasca, entrambi prospicienti verso sud-ovest. Dal disimpegno del primo piano alcuni gradini conducono ad un altro disimpegno, su cui si aprono le porte di due camere, una singola e una doppia, rivolte a nord-est, e ad un secondo bagno con doccia.

La stessa scala dal soggiorno conduce al piano seminterrato; la prima rampa giunge ad un piccolo atrio su cui si aprono l'autorimessa, in cui si trova anche il locale caldaia, e un ripostiglio sottoscala. Da qui alcuni gradini conducono al locale cantina, aerato mediante finestra a bocca di lupo, nel quale è presente un focolare a fiamma libera.

Identificazione catastale

x **Comune censuario**

Borgosatollo (Codice catastale B040)

x **Tipologia catasto**

Terreni

x Fabbricati

x **Identificativo appartamento**

x Foglio 4

x Sezione NCT

x Particella 337 *graffato* Part. 312 Subalterno 15

x **Identificativo autorimessa**

x Foglio 4

x Sezione NCT

x Particella 312

x Subalterno 16

Confini proprietà:

Sud: Altra proprietà

Est: Cortile comune



Nord: Altra proprietà
Ovest: Passaggio pedonale comune

Consistenza

x Rilievo

x Diretto in loco

Desunto graficamente da:

x Interno ed esterno

Solo esterno
 Collaboratore

Planimetria catastale

x Elaborato grafico (atti autorizzativi)

Elaborato grafico (generico)

x Data del sopralluogo

23 giugno 2023

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

Superfici secondarie

mq 118,62

Indice mercantile

x Balcone

Terrazza

Veranda

Soffitta

Mansarda

Soppalco

x Loggiato

Taverna

Ripostiglio

Sgombero

Portico

x Autorimessa

Posto auto coperto (fabbricato)

Posto auto coperto (tettoia)

Posto auto scoperto

x Area esclusiva (giardino)

Area condominiale scoperta

Area condominiale coperta

x Cantina

mq 9,72

mq _____

mq _____

mq _____

mq _____

mq _____

mq _____

mq 10,29

mq _____

mq _____

mq _____

mq 40,68

mq _____

mq _____

mq _____

mq 48,00

mq _____

mq _____

mq 36,48

Superficie commerciale

mq. **172,00**





Caratteristiche qualitative

L'immobile staggito appartiene ad un complesso edilizio costituito da alloggi indipendenti sviluppati su più livelli, rifinito con materiali tradizionali e mediamente in buono stato di conservazione.

L'alloggio si sviluppa su tre piani ciascuno dei quali costituito da due livelli sfalsati; le aperture sono posizionate su due lati opposti, verso nord-est e sud-ovest.

Il pavimento dell'appartamento e la scala sono in piastrelle di ceramica mentre soltanto le camere sono in parquet. I due bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica 20x20 fino all'altezza di circa cm. 220; il servizio posto al primo piano è dotato di sanitari e vasca, mentre quello situato al secondo ammezzato è attrezzato con sanitari e doccia.

Le porte interne sono in legno color noce, i serramenti esterni sono in legno; la portafinestra del soggiorno, utilizzata come porta di ingresso principale, è dotata di ante esterne in legno chiuse con serratura. Le finestre che affacciano sul giardino (sud-ovest) sono provviste di inferriate in ferro; tutte le aperture, tranne la portafinestra di ingresso, hanno tapparelle in plastica.

Sul balcone della cucina è presente una tenda da sole.

La caldaia murale autonoma a gas si trova in un piccolo locale dedicato ricavato nell'autorimessa; il riscaldamento dell'alloggio avviene mediante radiatori tradizionali.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediamente buono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Ascensore

Numero dei servizi

Piani seminterrato - terra – primo con livelli sfalsati

Presente

x Assente

Vetustà dell'ascensore

Due

x W.c.

x Lavabo

x Bidet

x Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca con doccia

Vasca

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti

Radiatori

Pavimento/soffitto

Aria

Altro

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Totale

Parziale

Solare termico (produzione di acqua calda)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)

Assente

 **Impianto geotermico**

Presente: Vetustà (anni)
x Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)
x Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo
x Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
x Medio
 Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'APE

<input type="checkbox"/> A+	<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D	<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> G

x Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Inquinamento

<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input type="checkbox"/> Presente x Assente
<input type="checkbox"/> Acustico	<input type="checkbox"/> Presente x Assente
<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente x Assente
<input type="checkbox"/> Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente x Assente

Esposizione prevalente immobile

Minimo
x Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo
x Medio





Panoramicità dell'immobile



Massimo

x Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile



Minimo

x Medio

Massimo



Finiture dell'immobile



x Minimo

Medio

Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di Costruzione/Ristrutturazione totale

x Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

x Licenza o Concessione Edilizia: x C.E. n. 32 del 06/04/1981 R.C. 47/80;

C.E. n. 70 del 17/08/1981 R.C. 39/81;

Varianti nn. 6680 e 6962 del 21/12/1981.

Permesso di Costruire

Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò Edilizio

x Certificato Abitabilità

x Presente



Fabbricato abitabile dal 01/12/1982
Prot. n. 4134/84 del 13/06/1984 – Certificato n. 4

Assente
Motivo assenza

Fonte documentazione visionata **Ufficio Tecnico del Comune di Borgosatollo (Bs)**
 Data verifica urbanistica **09/05/2023**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico **x PGT Comune di Borgosatollo (Bs) Seconda Variante
Approvato il 28/10/2019 – Public. BURL 05/02/2020**

Convenzione Urbanistica No
**x Si nell'ambito del Piano di Zona di edilizia economica
popolare**

Nota: Nell'atto di provenienza si precisa che tutti gli impegni assunti dalla Società costruttrice nei confronti del Comune di Borgosatollo in sede di convenzione sono stati assolti, e che nulla si oppone alla libera alienabilità dei beni in oggetto, così come certificato dal Responsabile dell'Area Assetto del territorio del Comune di Borgosatollo (Bs) con apposita attestazione resa il 04/02/2008, prot. n. 1873/ATE/dm.

Cessioni diritti edificatori **x No** Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No **x Si**

Vincoli ambientali **x No** Si

Vincoli paesaggistici **x No** Si

L'immobile staggito ricade in zona "B1 – Tessuto urbano consolidato" normata dall'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole:

"ART. 22 – ZONA B1: TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

A. Definizione

Comprendono i tessuti urbani consolidati e completamente edificati. Si tratta di ambiti connotati dalla presenza di tipologie edilizie difformi da quelle prevalenti nel centro abitato e da una maggiore densità insediativa. La destinazione d'uso prevalente è la residenza.



B. Obiettivi

In questi tessuti le trasformazioni ammesse dovranno tendere a migliorare la coerenza d'insieme dei caratteri tipo-morfologici degli edifici con il contesto.

C. Destinazioni d'uso

1. Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio;
- medie e grandi strutture di vendita;
- distributori carburanti per autotrazione;
- attività agricole.

2. Sono di norma classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici;
- uffici;
- artigianato di servizio alla residenza;
- servizi di interesse collettivo, pubblici e privati.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

3. Destinazioni d'uso compatibili.

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

D. Modalità di intervento

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. Tali interventi, se coinvolgenti gli esterni, dovranno:

- a) essere coerenti con il mantenimento dei caratteri tipologici, dei materiali, dei particolari costruttivi, dei colori, delle sistemazioni degli spazi scoperti su strada (pavimentazioni, recinzioni, ecc.);
- b) riguardare il corpo di fabbrica nella sua interezza e armonizzarsi con i caratteri dei complessi edilizi a cui appartengono;
- c) nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione alle caratteristiche del contesto.

2. In ogni caso non saranno ammesse modifiche dell'impianto planivolumetrico e dei caratteri edilizi salvo che per meglio uniformarsi agli edifici vicini.

3. DS: non inferiore a mt 5,00. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti, escludendo allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, ecc.

4. DC: fra le pareti finestrate, 1/3 H per edifici con fronti di lunghezza < di 12 mt; pari ad 1/2H per edifici con fronti di lunghezza > di mt 12 e comunque non inferiore a mt 5 fra le pareti finestrate e a mt 3 per le pareti cieche.

5. DF: fra le pareti finestrate, 2/3 H per edifici con fronti di lunghezza < di 12 mt; pari ad H per edifici con fronti di lunghezza > di mt 12. Non inferiore a mt 10 fra le pareti finestrate e a mt 6 fra pareti cieche.

6. RC: esistente.

7. SLP: esistente.

8. H: esistente riferita all'edificio oggetto di intervento o agli edifici limitrofi se costituenti cortina edilizia di uguale altezza.

9. SV: 20% della SF."

La proprietà ricade inoltre nella fascia di rispetto dovuta alla presenza di allevamenti (art. 18) e parzialmente in classe di fattibilità geologica 3 a (con consistenti limitazioni) in quanto in zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile – art. 17, di seguito riportati:

“ART. 17 – PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

1. La Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano (Allegato 6) indica le limitazioni e le prescrizioni alle quali sottoporre ogni intervento; tali prescrizioni prevalgono sulle indicazioni delle presenti norme.
2. Il Reticolo Idrico Minore (Allegato 7) individua i corpi idrici e le relative fasce di rispetto, e detta prescrizioni di tutela, prevalenti sulle prescrizioni delle presenti norme.
3. Sono sempre a carico del proponente l'intervento, le eventuali opere volte a eliminare fattori di rischio o di pericolo gravanti sull'area di intervento.

ART. 18 – FASCE DI RISPETTO

1. Il P.d.R. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzazione delle aree edificabili in relazione alla presenza di:
 - a) Infrastrutture della viabilità stradale e ferroviaria
 - b) Cimiteri
 - c) Elettrodotti
 - d) Depuratori
 - e) Sorgenti e Pozzi
 - f) Allevamenti
2. Le aree comprese in tali fasce non sono edificabili e dovranno essere sistemate preferibilmente a verde.
3. Qualora le fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria ammessa.
4. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di Slp o di Volume, ed ancora di interventi di ristrutturazione senza incremento del volume e delle altezze esistenti, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.
5. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 10, all'interno delle fasce di rispetto; può essere concessa la costruzione di:
 - a) piste ciclabili;
 - b) parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
 - c) cabine di trasformazione della rete elettrica;
 - d) nuove strade quando previste dal P.G.T.;
 - e) ampliamenti ed adeguamenti stradali.
6. Infrastrutture della viabilità stradale e ferroviaria
Indicare graficamente sulla tav. 1, in tali aree non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra:
 - a) per l'autostrada, entro mt 60 dal ciglio stradale;
 - b) per le strade statali, entro mt 30 dal ciglio stradale nel territorio extraurbano;
 - c) per le strade provinciali, entro mt 30 dal ciglio stradale nel territorio extraurbano;
 - d) per la linea ferroviaria Parma-Brescia, entro mt 30 dalla rotaia più vicina con possibilità di deroga previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Ente preposto”

7. Cimiteri

All'interno degli ambiti perimetrati sulla tav. 1 non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra fatti salvi:

- a) gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- b) i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali.

8. Elettrodotti

Entro una fascia di mt 100 dagli elettrodotti, prima di procedere agli interventi dovrà essere verificata, a cura del proponente, la conformità alla legislazione vigente in materia di tutela dall'esposizione a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici. Alla data di adozione del PdR sono vigenti le seguenti norme:

- Legge 22 febbraio 2001, n° 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003, recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del ministero dell'ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- D.M. 29/05/2008, approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

9 Depuratori

Non è ammessa alcuna nuova edificazione all'interno della fascia circostante l'area destinata all'impianto. Tale fascia, nei termini di legge 319/76 e della Delib. 4/2/77 (all. 4) del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, non dovrà essere inferiore a 100 mt misurati a partire dai confini di proprietà dell'impianto.

Nell'area adibita all'impianto di depurazione non è altresì ammessa alcuna edificazione, salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

10. Sorgenti e Pozzi:

- a) zone di tutela assoluta, previste dal D. Lgs. 258/2000 art. 5, comma 4: hanno una profondità di 10 metri di raggio misurati dal punto di captazione. Esse possono essere adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio al pozzo;
- b) zone di rispetto: hanno una profondità di 200 m misurati dal punto di captazione.

Per esse valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D. Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D. Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

11. Allevamenti

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, salvo quelle funzionali all'attività agricola. Per gli interventi ammissibili si fa riferimento al Regolamento locale di igiene vigente al momento dell'intervento."

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Eliminazione divisorio interno tra soggiorno e scala verso il piano seminterrato

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

No, perché

Si, perché:

Trattasi di minima difformità che non altera le superfici dei locali né i parametri urbanistici.

I costi da sostenere per sanare quanto non autorizzato sono ipotizzabili indicativamente in circa € 2.000,00 – 2.500,00 comprendenti Cila o Scia in sanatoria, adeguamento scheda catastale e sanzioni amministrative, al netto degli oneri di legge.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al **Catasto Fabbricati – Comune di Borgosatollo (Bs):**

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 15 graffato
Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 337
Piano T - 1 - Cat. A/2 – Classe 2 – 6,5 vani – R.C. 288,70 €

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio 4 Particella 349 - Foglio 4 Particella 341 - Foglio 4 Particella 340

E alla quota indivisa di 2/19 dell'area comune individuata al:

- Foglio 4 - Particella 399 – Seminativo irriguo di Ha. 00.01.37 – R.D. € 0,92 – R.A € 1,34

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 16

Piano 1 - Cat. C/6 – Classe 1 – 65 mq. – R.C. 97,35 €

Indirizzo: **Via Massimiliano Kolbe n. 21 – Borgosatollo (Brescia)**
(Catastalmente Via Roma)

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata

Visura storica per immobile

Visura attuale per soggetto

Planimetria Catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Date verifica catastale

16/05/2023 – 29/06/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

- Eliminazione divisorio interno tra soggiorno e scala verso il piano seminterrato

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di Atto: Atto di compravendita (da "omissis")
- Notaio: "omissis" – Brescia (Bs)
- Data atto: 07/02/2008
- Rep. nn. : 1054/880
- Estremi trascrizione: Brescia 18/02/2008 nn. 7931/4835

- Quota di proprietà **x 1/1 "omissis"**
- Usufrutto **x No** Si
- Nuda proprietà **x No** Si

Condizioni limitanti

- Servitù **x Non sono presenti servitù**
 Sono presenti servitù **x Da titolo**
 Apparenti
- Vincoli **x No**
 Si se Si quali
- Oneri **x No**
 Si se Si quali
- Pesì **x No**
 Si se Si quali
- Gravami **x No**



Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato



Nota: Alla data del sopralluogo 23/06/2023 l'alloggio risultava occupato da "omissis", figlio del proprietario, insieme alla sua famiglia e, stando a quanto dichiarato dallo stesso, alla vedova del defunto.



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

Non sussistono altre formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.



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

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile della Dott.ssa "omissis" datato 6 febbraio 2023 a carico dell'immobile grava:



- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 18/02/2008 ai nn. 7930/1594 per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/02/2008 rep. n. 1053/879 Notaio "omissis" (Brescia) a favore di Banca "omissis" contro "omissis", "omissis", "omissis", "omissis", "omissis" quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale € 220.584,00 Totale € 440.000,00 Durata 15 anni.

Grava su Borgosatollo Foglio 9 Particella 4113 Sub. 15 graffate Foglio 9 Particella 4117, Borgosatollo Sez. Urbana NCT Foglio 9 Particella 4113 Sub. 16.



- **Pignoramento immobiliare** del 19/12/2022 rep. n. 11719 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia - trascritto a Brescia il 27/01/2023 ai nn. 3257/2263 a favore di "omissis" contro "omissis".

Grava su Borgosatollo Sez. Urbana NCT Foglio 4 Particella 337 graffate Foglio 4 Particella 312 Subalterno 15, Borgosatollo Sez. Urbana NCT Foglio 4 Particella 312 Sub. 16.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione



Trattandosi di stima di valutazione di immobili soggetti a procedura esecutiva, la presente valutazione è finalizzata alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”.

Basi del valore

Secondo quanto determinato dagli Standard Internazionali e il Codice Tecnoborsa, si definisce **più probabile valore di mercato** il valore stimato di un determinato immobile, alla data della valutazione, al quale l'immobile può essere compravenduto.

Al contempo si definisce più probabile valore di **vendita forzata** il valore a cui viene compravenduto un immobile quando il venditore è costretto a vendere. Il prezzo in tali circostanze si discosta dal valore di mercato, e si sostanzia nel prezzo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in tempi più brevi di quelli richiesti da una transazione in libero mercato secondo valori di mercato.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima che segue è strettamente riferito e limitato all'epoca in cui sono state effettuate le indagini.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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.

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

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

Metodo del confronto

x MCA con nr. 3 comparabili

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

Finanziario

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

Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, valutate le condizioni di mercato, la localizzazione e la disponibilità di beni simili a quello in perizia, si è proceduto ad una stima sintetica comparativa, confrontando le quotazioni stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le richieste per beni con caratteristiche simili a quelli in stima, desunte da pubblicità immobiliare.

Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq. Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. Da richiesta
1	Listino Probrixia Borsa immobiliare di Brescia – anno 2022	Valore abitazioni civili Stato Agibile 1 (30-40 anni)	1.105,00	790,00	947,50		
2	OMI II semestre 2022 Abitazioni civili	Valore medio per stato conservativo normale	1.250,00	1.550,00	1.450,00		
3	Borsino immobiliare.it	Valore abitazioni e villini	963,00	1.285,00	1.124,00		
4	"omissis" Rif. 6354 - 19/05/2023	Villa a schiera Via Massimiliano Kolbe Mq. 150				220.000,00	1.466,00
5	"omissis" Rif. 1020 - 18/05/2023	Villa a schiera Via Massimiliano Kolbe Mq. 140				225.000,00	1.607,00

Il valore risultante dalla media aritmetica degli importi rilevati è pari a € 1.318,90/mq., ma si ritiene più equo applicare l'importo di € 1.200,00/mq.

Il probabile valore in libero scambio potrebbe pertanto essere dato dalla formula:

$$\text{Mq. } 172,00 \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 206.400,00$$

Da questo importo devono essere detratti € 2.500,00 circa relativi alle spese tecniche necessarie per sanare le difformità rilevate, al netto delle sanzioni amministrative previste dal Comune e degli oneri di legge.

Pertanto allo stato attuale: € 206.400,00 - € 2.500,00 = € 203.900,00, prudenzialmente arrotondato a € 203.000,00 (Duecentotremila/00 Euro) rappresenta il

Valore complessivo arrotondato della quota del 100% di proprietà del defunto Sig. "omissis" pari a € 203.000,00 (Duecentotremila /00 Euro)



a. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Catasto Fabbricati Comune di Borgosatollo:

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 15
graffato Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 337
Piano T - 1 - Cat. A/2 – Classe 2 – 6,5 vani – R.C. 288,70 €



Unitamente ai seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio 4 Particella 349 - Foglio 4 Particella 341 - Foglio 4 Particella 340

E alla quota indivisa di 2/19 dell'area comune individuata al:

- Foglio 4 - Particella 399 – Seminativo irriguo di Ha. 00.01.37 – R.D. € 0,92 – R.A € 1,34

** Sezione urbana NCT - Foglio 4 - Mappale 312 – Subalterno 16
Piano 1 - Cat. C/6 – Classe 1 – 65 mq. – R.C. 97,35 €

Il più probabile **valore in libero mercato allo stato attuale**
e della **quota del 100% di proprietà del defunto Sig. "omissis"**
viene quantificato in
€ 203.000,00 (Duecentotremila /00 Euro)



Il valore di stima comprende anche l'incidenza dei beni comuni non censibili facenti parte del complesso.



b. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Amelia Bozzetti

Iscritto all'Ordine:

Architetti di Brescia al n. 1414



In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per

la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.



- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato ne' 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 e dalle 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.

Timbro e firma



Brescia, 7 luglio 2023

c. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale
4. Estratto mappa
5. Ispezione ipotecaria