

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. 239 / 2020

RELAZIONE COPIA CON OMISSIS

G.O.T. delegato:

Dott. LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditori precedenti:

GUBER BANCA S.P.A.

con sede in Brescia (BS) via Corfù n. 102
C.F. 03140600176

Rappresentati dagli Avvocati

Avv. MICELI SOPO Maurizio

con Studio in Brescia (BS) via Corfù n. 102
E mailPEC: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it
Tel. 030 8840430 - Fax 030 2477758

Esecutati:

“omissis”

Proprietario quota 1/1 su Fg. 21 mapp. 8 subb. 501-502 e mapp.5

Esperto incaricato

Arch. Laura DALE'

Vicolo del Moro 11 – 25122 Brescia
CF DLALRA63M57B157P
Tel 030 5032013 – 030 3775497 – 335 477560
Fax 030 3775497
Email lauradale17@gmail.com
EmailPEC laura.dale@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 1317.
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 311.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTI DI BRESCIA
Dist. Area
DALE'
LAURA
1977

Lauradale

Date

Nomina dell'esperto	17.09.2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.09.2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	04.12.2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19.03.2021

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	Unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato cielo-terra con porzione seminterrata, situata in via Giacomo Matteotti n. 195 nel comune di Castenedolo (Brescia), ex autorimessa al piano terra, oltre ad appezzamento di terreno destinato a parcheggi pertinenziali e verde condominiale.
Ubicazione	Castenedolo (Bs), via G. Matteotti n. 195 , Porzione di fabbricato cielo-terra: Piani S1-T-1-2 (appartamento) e Terreno attiguo
Identificativi catastali	Fabbricato Sez. NCT Fg. 21 particella 8 sub. 501 cat. A/3 cl. 4 vani 8 R. € 454,48 Sez. NCT Fg. 21 particella 8 sub. 502 cat. C/6 cl. 4 16 mq R. € 40,49 Terreno Catasto Terreni Fg. 21 particella 5 SEMIN IRR ARB, a 35 ca 30 R. Dom. € 32,45 R. Ag. € 34,64
Quota di proprietà	“omissis” Proprietario quota 1/1 su fabbricato e 1/1 terreno
Diritto di proprietà	Piena 1/1
Divisibilità dell'immobile	nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 178.480,00** (*centosettantottomilaquattrocentoottanta/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 142.784,00** (*centoquarantaduemilasettecentoottantaquattro/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si presenta con parecchie parti demolite (soprattutto l'interno ed il tetto), necessario il completo rifacimento, il livello di commerciabilità può essere considerato +sufficiente per posizione e consistenza.




Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia NO
- Conformità catastale NO
- Conformità titolarità SI

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile libero/occupato Libero vedasi paragrafo 5
- Spese condominiali arretrate Non risulta amministrato
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No, salvo quelli elencati a pag. 5
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Sì (esiste Atto di vincolo pertinenziale a favore del comune di Castenedolo, il tutto citato nei paragrafi successivi e allegati)

Limitazioni

- Assunzioni e Condizioni limitative Vedasi Par. 4

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data **03.12.2020** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia, via Marsala.

Riepilogo ventennale

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze dei beni immobili censiti al Fg. 21 con i mapp. 8/501 e 8/502:

- Per Successione testamentaria in morte di *omissis*, apertasi in data 03/11/1978 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia al n.30 vol.1684 e trascritta a Brescia il 15/05/1980 ai nn.10776/8585, e successiva dichiarazione integrativa registrata al n.19 vol.1770 e trascritta a Brescia il 21/01/1987 ai nn.2198/1881), regolata da testamento pubblico in data 29/05/1978 n.181 di repertorio atti di ultima volontà notaio L. Lombardi di Brescia, passato nel repertorio generale degli atti tra vivi con verbale in data 16/11/1978 n.60.483/12.758 di repertorio del medesimo notaio, trascritto a Brescia il 24/11/1978 ai nn.21605/16640, la proprietà degli immobili oggetti della presente relazione passava di titolarità a *omissis*.
- Atto di divisione a stralcio in data 14/08/1981 n.63.070/14.425 di repertorio notaio Luigi Lombardi di Brescia, trascritto a Brescia il 10/09/1981 ai nn.20091/15106.
- Per Successione testamentaria in morte di *omissis*, apertasi in data 12/01/2001 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia il 19/05/2001 al n.11 vol.2615 e trascritta a Brescia il 12/02/2004 ai nn.7608/5075, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 08/03/2001 n.10.722/1.496 di repertorio notaio Francesca Lombardi di Brescia, il diritto di piena ed esclusiva proprietà sugli immobili suddetti veniva devoluto a favore di *omissis* per il diritto di Usufrutto, e a *omissis*, per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che le predette eredi accettavano espressamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 27/05/2001



n.11.090 di repertorio notaio Francesca Lombardi di Brescia, trascritto a Brescia il 13/06/2001 ai nn. 21624/14297.

- Con Atto di donazione in data 27/05/2001 n.11.091 di repertorio notaio Francesca Lombardi di Brescia, trascritto a Brescia il 13/06/2001 ai nn.21625/14298, *omissis* donava il diritto di usufrutto a *omissis*, la quale pertanto ne diventava piena ed esclusiva proprietaria.
- Atto di compravendita in data 26/06/2003, di repertorio notaio Angelo Vanoli di Montichiari (Bs), trascritto a Brescia il 16/07/2003 ai nn.34128/20794, *omissis* vendeva il diritto di proprietà degli immobili oggetto della presente relazione ai coniugi *omissis* ed *omissis*, i quali acquistavano in regime di comunicazione legale dei beni.
- Per Successione ex lege in morte di *omissis* (dichiarazione di successione trascritta a Brescia il 22/10/1955 ai nn.10438/8503) la proprietà piena ed esclusiva del terreno censito al Fg. 21 Catasto Terreni con il mappale 5 passa di titolarità a *omissis* e *omissis*.
- Atto di identificazione catastale e divisione a stralcio in data 22/12/1991 n.76.258 di repertorio notaio Luigi Lombardi di Brescia, trascritto a Brescia il 15/01/1992 ai nn.2557/2218 e 2558/2219.
- Atto di divisione a stralcio in data 22/12/1991 n.76.259 di repertorio notaio Luigi Lombardi di Brescia, trascritto a Brescia il 07/01/1992 ai nn. 623/535.
- Con Successione ex lege in morte di *omissis*, apertasi in data 11/03/1998 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia il 03/08/1998 al n.11 vol.2477 e trascritta a Brescia il 21/02/2003 ai nn. 9095/5934), la quota indivisa alla medesima spettante, pari a 3/6 (tre sest) del diritto di piena proprietà del suddetto immobile, veniva devoluta a favore di *omissis*, *omissis* e *omissis* in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno.
- Con Divisione per scrittura privata autenticata in data 14/01/2001 n.10.273 di repertorio notaio Francesca Lombardi di Brescia, trascritta a Brescia il 30/01/2001 ai nn.3862/2629, il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) rivenente dalla sopracitata successione in morte di *omissis* del suddetto immobile veniva assegnato al predetto *omissis* il quale ne diveniva pertanto pieno ed unico proprietario.
- Per Successione testamentaria in morte di *omissis*, apertasi in data 27/02/2003 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia il 22/07/2003 al n.46 vol.51 e trascritta a Brescia il 12/02/2004 ai nn. 7424/4973), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale n.14.076/2.402 di repertorio notaio Francesca Lombardi di Brescia, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore di *omissis*.
- Con Compravendita per scrittura privata autenticata in data 18/10/2007 n. 133.091/38.733 di repertorio notaio Franco Treccani di Brescia, trascritta a Brescia il 13/11/2007 ai nn.62822/35592 i coniugi *omissis* e *omissis* congiuntamente vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti ai mapp. 8/501 e 8/502 sez. NCT di Catasto Fabbricati.
- *omissis* vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno censito al Fg. 21 mapp. 5 Catasto Terreni alla Società "*omissis*." con sede in Mazzano (Bs) ed "*omissis*" con sede in Montichiari (Bs), le quali acquistavano in ragione della quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuna.
- Con Compravendita per scrittura privata autenticata in data 29/01/2009 n.136.432/40.756 di repertorio notaio Franco Treccani di Brescia, trascritta a Brescia il 12/02/2009 ai nn. 5949/3769, le predette società "*omissis*" e "*omissis*", ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto alla società "*omissis*".



PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia ai nn. 18808/11888 in data 16/06/2020 a favore di S.R.L. con sede a Milano C.F. 10901920966 contro la società predetta *omissis*.
- Ipoteca volontaria del 12/09/2014 rep. 25.164/16.998 notaio G. Rizzonelli, iscritta a Brescia il 18/09/2014 ai nn. 30024/5106 a favore della banca "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.", con sede in Bolzano, a carico della predetta società *omissis*.
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 12/02/2009 ai nn. 5950/970 contro la predetta società *omissis* ed a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.", con sede in Bolzano, gravante sugli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 29/01/2009 rep. 136.433/40.757 notaio F. Treccani di Brescia, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di atto ricognitivo di debito e quietanza in data 30/11/2012 ai nn. 41233/6521, in dipendenza di atto in data 12/11/2012 n. 144.184/45.538 di rep. Notaio F. Treccani di Brescia.

Si precisa inoltre che l'immobile è gravato da:

- Atto di vincolo pertinenziale trascritto a Brescia il 16/04/2009 ai nn. 16117/10070 A FAVORE DEL COMUNE DI CASTENEDOLO, con sede in Castenedolo (Bs) C.F. 00464720176 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02/04/2009 ai nn. 136.861/41.022 di rep. Notaio Franco Treccani di Brescia.
- Seguenti servitù di accesso:
Servitù attiva di passaggio da esercitarsi sul mapp. 62 Fg. 21 (corte comune anche a terzi), così pure al terreno pertinenziale ed accessorio si accede tramite servitù di passaggio sul predetto mapp. 62 Fg. 21 e sul mapp. 6 Fg. 21 come richiamato nell'atto in data 27/05/2001 n. 11091/1588 notaio F. Lombardi e successivo atto in data 26/06/2003 n. 76967/9015 notaio A. Vanoli.

Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita delle eredità relitte dai sigg. *omissis* e *omissis*.



Indice

• Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
• Inquadramento dell'immobile	7
• Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
• Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	10
4.2 Rispondenza catastale.....	11
4.3 Verifica della titolarità.....	12
• Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
• Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	14
• Analisi estimativa.....	14
• Riepilogo dei valori di stima.....	18
• Dichiarazione di rispondenza.....	18
• Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	19

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

15.10.2020: ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala (Visura catastale per immobile, elaborati planimetrici e piante catastali).

06.10.2020: comunicazione ufficiale da parte di ANPE (Custode) con data primo accesso, attraverso spedizione PEC agli esecutati.

09.10.2020: richieste via PEC all'Ufficio tecnico del Comune di Castenedolo (Bs) in merito all'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio e richiesta copie.

23.10.2020: accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, verifica pratiche edilizie e rilascio di copie. Richiesta CDU terreno.

27.10.2020: SOPRALLUOGO presso gli immobili a Castenedolo (Bs) in via G. Matteotti n. 195.
L'esecutato NON è presente all'appuntamento. Presenti il Custode nominato dal Tribunale di Brescia e il referente ANCE. Nonostante la mancata presenza dell'esecutato si è potuto accedere all'edificio attraverso apertura nella recinzione di cantiere in loco. Si è proceduto quindi al rilievo fotografico esterno ed interno del lotto ed alle verifiche interne ed esterne dello stato dei luoghi (tranne accesso ai piani superiori per mancanza di scale – demolite).

02.12.2020: interrogazione (FB-W003) presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio DPBS BRESCIA 1, per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione.

03.12.2020: ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, via Marsala.



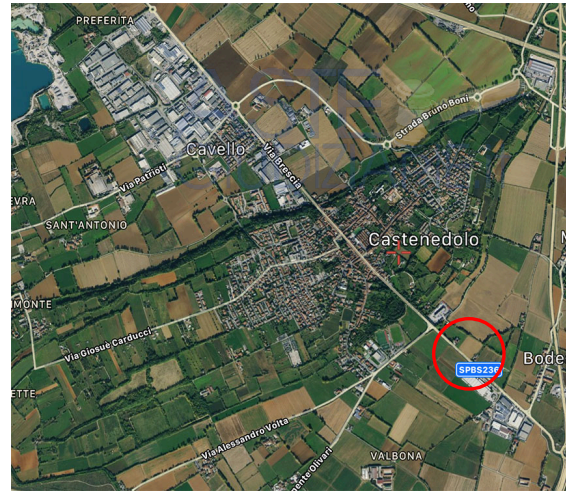
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia
 Comune Castenedolo
 Via G. Matteotti
 Civico n. 195

Zona SemiCentrale



Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Destinazione urbanistica dell'immobile

RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare

Complesso residenziale

Stato di conservazione basso

Tipologia edilizia dei fabbricati

Plurifamiliare

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento cielo-terra su tre piani con terreno attiguo

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale da cielo a terra, costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano sottotetto) ed un seminterrato, sito nel comune di Castenedolo (Bs).

La proprietà è posta in prossimità della viabilità principale, a poche centinaia di metri dal centro del paese e da tutti i servizi sociali e commerciali della zona.



L'immobile ha una struttura tradizionale, tetto in legno (parzialmente demolito); esternamente si presenta in cattive condizioni, parzialmente demolito (tetto, parti di pareti esterne, scale e parte dei solai interni) e fortemente degradato.

L'accesso al complesso avviene dalla via G. Matteotti attraverso una corte comune che distribuisce alle diverse proprietà.

Dalla stessa corte comune si ha accesso al terreno, ubicato nei pressi del fabbricato, passando attraverso area di altra proprietà (mapp. 6 – servitù attive di passaggio indicate negli atti).

L'intero fabbricato è ante '67, è stato oggetto di numerose richieste di pratiche edilizie, elencate nei paragrafi successivi, dal 2009 al 2015, ma tutte scadute senza esiti di fine lavori e ormai senza validità.

Dimensione

superfici LORDE: alloggio mq 367,50; corti esterne esclusive mq 88,00; terreno mq 3.530,00.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di PORZIONE DI IMMOBILE cielo-terra su tre piani (Piano Terra, Piano Primo, Piano Sottotetto) ed uno seminterrato, facente parte di un edificio a "C" comprendente altre proprietà, sito nella campagna in prossimità del centro storico del comune di Castenedolo.

Vi si accede dalla via G. Matteotti attraverso una corte comune interna a ghiaietto che distribuisce alle diverse proprietà.

La parte di edificio interessata dalla presente relazione si presenta attualmente come cantiere edile abbandonato (pare da circa cinque anni). Sono in loco ancora sia la recinzione che i ponteggi lungo tutto il perimetro.

L'edificio è molto degradato, si evidenziano: il tetto quasi completamente demolito, rimosso il portico esterno, demolite anche le scale interne, parte dei muri interni, parte dei solai, modificate alcune aperture e rimossi serramenti e sanitari. L'edificio è da verificare staticamente e ripristinare completamente.

L'appartamento originario era composto da una zona ingresso, soggiorno con angolo cottura, lavanderia e portico ed un'autorimessa (di cui risulta modificato l'accesso non più carrabile) al piano terra; al piano primo: quattro camere, disimpegno e bagno, oltre a un piano sottotetto ed un piano seminterrato con cantina e centrale termica, il tutto collegato da una scala centrale interna esclusiva (attualmente demolita) tranne la centrale termica raggiungibile da scala esterna. I tre piani fuori terra misurano mq lordi 122,50 ciascuno, il piano seminterrato misura in tutto mq 54,80 lordi. Si individuano ancora le identificazioni di tali locali attraverso alcune pareti ancora presenti ma, come già sopradescritto, l'edificio non ha attualmente le caratteristiche né distributive originarie, né statiche o qualsiasi possibilità di uso sicuro a causa delle condizioni fatiscenti.

Originariamente era presente un portico, ora demolito (come da titolo edilizio richiesto, ma scaduto) pertanto si verifica la consistenza dell'area esterna cintata interamente come cortile di pertinenza in mq 88,00.

Le altezze interne risultano essere di circa m 3,10, il sottotetto, completamente da ricostruire anch'esso, è sicuramente recuperabile ai fini abitativi secondo la L. R. 06-08-1998 n. 21.

Terreno

Il terreno, di cui parte destinato a parcheggi pertinenziali secondo atto vincolante a favore del Comune di Castenedolo (allegato alla presente relazione), è posto nei pressi del fabbricato in oggetto, non confinante, posto parallelamente alla via G. Matteotti e raggiungibile anch'esso attraverso le medesime servitù di passaggio sulla corte antistante l'edificio e attraversando successivamente altra proprietà, su cui grava altra servitù attiva di passaggio, così come richiamato nell'atto di provenienza e contenuto negli atti in esso indicati.

Confini

Fabbricato

- Nord corte e passaggio comune
- Sud altra proprietà e corte comune
- Est altra proprietà
- Ovest corti comuni

Terreno

- Nord altra proprietà
- Sud altra proprietà
- Est altra proprietà
- Ovest scarpata e strada pubblica

Rilievo Interno (piano terra – impossibile salire ai piani superiori) ed Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 27/10/2020 rilievo esterno ed interno (limitato all'accessibilità) Esecutato NON presente all'appuntamento.

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale ed Elaborati grafici degli atti autorizzativi allegati.

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale alloggio: mq 367,50

Superfici secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cantina/Locale caldaia	mq 54,80	15%
Corti esclusive	mq. 88,00	10%
Terreno (*)	mq 3.530,00	10%

Superficie commerciale**mq 737,52**

(*) si segnala in particolare che la destinazione urbanistica del terreno in questione è variata nel PGT in vigore da precedente destinazione E1 (agricola di salvaguardia) a nuova Zona E4 e Zona E8 dopo l'avvenuto Atto di Vincolo di Pertinenzialità del 2009 a favore del comune di Castenedolo, destinandolo di fatto come pertinenza dell'edificio, situato in area priva di parcheggi esterni a disposizione nelle vicinanze. E' presente in una D.I.A. consegnata nel 2015 il progetto di reperimento di n. 16 posti auto a raso, non ancora realizzati, pertanto si ritiene applicabile l'indice mercantile generale di 10% come verde condominiale)

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è un edificio posto in zona semicentrale vicina alle strutture commerciali, direzionali, scolastiche, ricreative e religiose, situata a poca distanza dal centro storico attiguo a tutti i servizi sociali, ricreativi, commerciali, nonché alle attrattive storico-culturali affini. Alla data del sopralluogo interno l'immobile risulta fortemente degradato.

Manutenzione fabbricato

fabbricato degradato

Classe energetica

Non desumibile (in quanto non in possesso di ACE)

Esposizione prevalente dell'immobile

Nord-Ovest

Luminosità dell'immobile

buona

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione Il fabbricato oggetto della presente relazione è inserito in edificio ante '67. Sono state effettuate molte demolizioni e altre attività relative ai numerosi titoli edilizi richiesti negli anni dal 2009 al 2015, ivi elencati e tutti scaduti e attualmente privi di validità.

Ad oggi si presenta ancora cantierizzato (recinzione e ponteggi) e fermo da almeno cinque anni.

Titoli autorizzativi esaminati

- Denuncia di Inizio Attività n. 6/2009 Comune di Castenedolo in data 23/01/2009 n. prot. 650
- Permesso di Costruire n. 2884/2009 in data 20/04/2009 n. prot. 650
- Denuncia di Inizio Attività n. 167/2015 Comune di Castenedolo in data 22/07/2015 n. prot. 17792
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 185/2015 in data 12/08/2015 n. prot. 19456
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 190/2015 in data 26/08/2015 n. prot. 20296

Atto di vincolo pertinenziale trascritto a Brescia il 16/04/2009 ai nn. 16117/10070 A FAVORE DEL COMUNE DI CASTENEDOLO, con sede in Castenedolo (Bs) C.F. 00464720176 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02/04/2009 ai nn. 136.861/41.022 di rep. Notaio Franco Treccani di Brescia. (per la formazione di parcheggi pertinenziali destinate all'edificio in oggetto)

La documentazione sopracitata è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale (ivi allegate copie)

Data verifica urbanistica 23/10/2020

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: P.G.T. (adottato con deliberazione del C.C. del 11/05/2011 n. 23 e approvato con deliberazione del C.C. del 10/10/2011)
 Prima Variante al P.G.T. (adottata con deliberazione del C.C. del 25/09/2014 e approvata con deliberazione del C.C. del 19/02/2015 n. 3)
 Variante parziale al P.G.T. (approvata con deliberazione del C.C. del 27/11/2017 n. 48)
 Seconda Variante al P.G.T. (adottata con deliberazione del C.C. del 02/08/2018 n. 25 e approvata con deliberazione del C.C. del 24/01/2019 n. 2)
 Variante parziale al P.G.T. (approvata con deliberazione del C.C. del 07/03/2019 n. 9) vigente dal 23/08/2019
 Piano di Rischio Aeroportuale approvato con deliberazione del C.C. del 30/07/2014 n. 37

Edificio: Zona E8 "Aree e edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente residenziale".

Terreno (Partic. 5 Fg.21):

(parte) Zona E4 "Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato"

(parte) Zona E8 "Aree e edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente residenziale"

La particella è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli:

- (parte) fascia di rispetto stradale (m 20)
- Esclusa dal P.T.R.A. "Aeroporto di Montichiari" adottato con D.G.R. del 31/05/2011 n. 1812 e approvato con D.C.R. del 06/12/2011 n. 298 e dal P.R.A. di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione.

Si segnala in particolare che la destinazione urbanistica del terreno in questione è variata da precedente destinazione agricola a Zona E4 e Zona E8 (sopraindicate) nelle recenti varianti PGT dopo l'avvenuto Atto di Vincolo di Pertinenzialità del 2009 a favore del comune di Castenedolo, destinandolo di fatto come pertinenza dell'edificio, situato in area priva di parcheggi esterni a disposizione nelle vicinanze.

Limitazioni urbanistiche

Non vi sono significative limitazioni urbanistiche da segnalare. Parametri urbanistici indicati nel paragrafo precedente e in riferimento alle tavole tematiche allegata al PGT vigente.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIO - URBANISTICA

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione. L'unità immobiliare è attualmente in stato di cantiere abbandonato, con lavorazioni in buona parte rispondenti ad alcune delle pratiche edilizie depositate presso l'UU.TT., nessuna dichiarazione di Fine Lavori risulta inoltrata, i lavori relativi alle richieste non sono stati mai ultimati, tutti i titoli edilizi presentati risultano ormai scaduti e quindi hanno perso validità.

Gli oneri tecnici per il ripristino totale sono compresi in percentuale nel conteggio del costo di ristrutturazione utilizzato per il calcolo del valore, considerato che l'edificio è da ripristinare completamente.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- Foglio 21 Sez. NCT particella 8 sub. 501 cat. A/3 cl. 4 vani 8 R. €. 454,48
Sez. NCT particella 8 sub. 502 cat. C/6 cl. 4 16 mq R. €. 40,49
- Foglio 21 Catasto Terreni particella 5 SEMIN IRR ARB, a 35 ca 30
R. Dom. € 32,45 R. Ag. € 34,64

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – elaborati planimetrici - estratti di mappa

Data verifiche catastali 15/10/2020 23/10/2020 (elaborati planimetrici)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare è attualmente in stato di cantiere abbandonato, con lavorazioni in parte rispondenti ad alcune delle pratiche edilizie depositate presso l'UU.TT., i lavori relativi alle richieste non sono stati mai ultimati, tutti i titoli edilizi presentati risultano ormai scaduti e quindi hanno perso validità e di conseguenza ovviamente nessuna pratica catastale è ancora stata inoltrata, per questo motivo le piante catastali in essere non sono coerenti con lo stato attuale dell'immobile.

I costi per le pratiche catastali sono compresi nel costo di ristrutturazione utilizzato per il calcolo del valore, considerato che l'edificio è da ripristinare completamente.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

omissis

Proprietario quota 1/1

- **Titolo di provenienza** Con Compravendita per scrittura privata autenticata in data 29/01/2009 n.136.432/40.756 di repertorio notaio Franco Treccani di Brescia, trascritta a Brescia il 12/02/2009 ai nn. 5949/3769, le predette società “*omissis*” e “*omissis*”, ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l’intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto alla società “*omissis*”.

Quota di proprietà:

omissis

proprietà per 1/1 (mapp. 8 subb. 501 e 502 e su mapp. 5 Fg.21)

L’atto di compravendita sopraccitato viene allegato alla presente relazione.

Condizioni limitanti

L’immobile in oggetto risulta sottoposto a tutti i gravami e le limitazioni citate nel riepilogo iniziale e nel seguente paragrafo 5.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L’immobile in oggetto, alla data del sopralluogo non risulta occupato.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente

Indicare l’eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Contratti di locazione: dall’indagine presso Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto registrato.

L’immobile non è occupato.

Il fabbricato non ha Amministratore. Non risultano in essere spese condominiali di nessun genere.

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia ai nn. 18808/11888 in data 16/06/2020 a favore di *omissis* con sede a Milano contro la società predetta *omissis*.
- Ipoteca volontaria del 12/09/2014 rep. 25.164/16.998 notaio G. Rizzonelli, iscritta a Brescia il 18/09/2014 ai nn. 30024/5106 a favore della banca “CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.”, con sede in Bolzano, a carico della predetta società *omissis*.
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 12/02/2009 ai nn. 5950/970 contro la predetta società *omissis* ed a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.”, con sede in Bolzano, gravante sugli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 29/01/2009 rep. 136.433/40.757 notaio F. Treccani di Brescia, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di atto ricognitivo di debito e quietanza in data 30/11/2012 ai nn. 41233/6521, in dipendenza di atto in data 12/11/2012 n. 144.184/45.538 di rep. Notaio F. Treccani di Brescia.

Si precisa inoltre che l’immobile è gravato da:

- Atto di vincolo pertinenziale trascritto a Brescia il 16/04/2009 ai nn. 16117/10070 A FAVORE DEL COMUNE DI CASTENEDOLO, con sede in Castenedolo (Bs) C.F. 00464720176 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 02/04/2009 ai nn. 136.861/41.022 di rep. Notaio Franco Treccani di Brescia.
- Seguenti servitù di accesso:
Servitù attiva di passaggio da esercitarsi sul mapp. 62 Fg. 21 (corte comune anche a terzi), così pure al terreno pertinenziale ed accessorio si accede tramite servitù di passaggio sul predetto mapp. 62 Fg. 21 e sul mapp. 6 Fg. 21 come richiamato nell'atto in data 27/05/2001 n. 11091/1588 notaio F. Lombardi e successivo atto in data 26/06/2003 n. 76967/9015 notaio A. Vanoli.

Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita delle eredità relitte dai sigg. *omissis* e *omissis*.

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

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."

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario) trattandosi di edificio con destinazione residenziale.

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

Per il valore come "nuovo"

X Metodo del confronto

- 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

Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n. 1/2020*

- *Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2020 – Semestre 1.*

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.1/2020*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, fino al primo semestre 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realità media del mercato nel periodo di riferimento**.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 1/2020

Comune: Castenedolo

Tipo immobile: Abitazioni

Stima Pro-Brixia

Per immobile "1° fascia" – valore max € 1.850,00

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CASTENEDOLO
 Fascia/zona: PERIFERICA/SEMICENTRALE
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per un'immobile civile, tipologia abitazioni civili, con stato conservativo "ottimo - pari al nuovo" valore al mq max € 1.600,00.

Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2020)

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2020), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti nuovi. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente (andamento vendite residenziali + 9,17 annuo).

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono sicuramente incentivo del comparto immobiliare.

CONSIDERAZIONI SUL CASO SPECIFICO:

Avendo in carico un immobile con una storia di abbandono importante, la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile viene determinato con il metodo seguente.

Vn/mq: la sottoscritta CTU procede con la stima del valore dell'immobile a destinazione residenziale (ipotizzandolo come risultante dalle pratiche edilizie analizzate diviso in otto appartamenti, sommato inoltre il valore del terreno inteso come verde condominiale - trasformabile in parte a parcheggi scoperti) pari al valore a "nuovo" nella sua attuale consistenza (listini territoriali e comparazioni),

Vr/mq: di seguito dedotti da tale valore Vn i costi di ristrutturazione necessari al ripristino totale (desunti dai costi reperiti nel mercato per ripristini di medesima categoria nel periodo corrente sul territorio bresciano, per esperienza diretta e cantieri eseguiti, confrontati anche ai listini parametrici territoriali, nonché alle pubblicazioni specializzate sui costi di costruzione per categorie/tipologie prodotte dagli Ordini professionali e dagli Atenei), a tale costo si applica un coefficiente di incremento ritenuto equo nel 20% comprensivo degli oneri tecnici e di tutti gli oneri tecnici e accessori, compresi quelli finanziari e l'utile del promotore.

$$V/mq = Vn/mq - Vr/mq$$



7.1 Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/1**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

- Foglio 21 Sez. NCT particella 8 sub. 501 cat. A/3 cl. 4 vani 8 R. €. 454,48
Sez. NCT particella 8 sub. 502 cat. C/6 cl. 4 16 mq R. €. 40,49

- Foglio 21 Catasto Terreni particella 5 SEMIN IRR ARB, a 35 ca 30
R. Dom. € 32,45 R. Ag. € 34,64

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 178.480,00**
(centosettantottomilaquattrocentoottanta/00) (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 **€ 142.784,00** (centoquarantaduemilasettecentoottantaquattro/00)
(vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e tutti gli annessi sopraindicati.

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04 dicembre 2020

1. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I - Lotto 1)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II - Lotto 1)
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni (Lotto 1)
4. Copia atto di provenienza
5. Copia titoli autorizzativi
6. Piante appartamento, Piante Catastali, Elaborato planimetrico
7. Visure catastali e visure ipotecarie
8. Estratto PGT vigente - Estratto mappa
9. Atto di vincolo di pertinenzialità
10. CDU Terreno

