

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 410/2024



Giudice delegato:

Dott.ssa Baldissera Angelina Augusta

Custode giudiziario:

Dott. Claudio Uberti



Anagrafica

Creditore procedente:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Con sede legale in Roma

Via Curtatone, 3

C.F. 10581450961

Appartenente al gruppo IVA GARDANT

in persona del Procuratore speciale:

Dott. Simone Alberoni

Quale mandataria di BANCO BPM S.P.A (P.IVA 09722490969)

con sede in Milano,

p.zza F. Meda, 4

Appartenente al Gruppo IVA BANCO BPM (P.IVA 10537050964)

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. ARNALDI ANDREA DAVIDE

Con Studio in Pietro Cossa, 2

Comune di Milano – 20122

C.F. RNLNRD70L09F205K

Tel + 39 02 36709728 Fax + 39 02 36709729

Pec: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it

e-mail: segreteria@lexant.it

con l'intervento dei creditori:

BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI

Con sede in Crema

C.F. 0411405968

EQUITALIA NORD S.P.A.

Con sede in Milano (MI)

C.F. 07244730961

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Con sede in Vestone (BS)

C.F. 00283510170

Esecutato:

----- omissis -----
Con sede in via ----- omissis -----
Brescia (BS)
C.F. e P.IVA ----- omissis -----

In persona dell'amministratore unico
Sig. ----- omissis -----
Nato a Bedizzole (BS) il ----- omissis -----
Residente in via ----- omissis -----
----- omissis ----- (BS)

Esperto incaricato

Arch. Maura Besenzoni
Via Cortivo, 14 – 24067 Sarnico (BG)
CF BSNMRA78L70I437C
Tel 340 2210293
Fax 030 9847517
Mail maura.besenzoni@gmail.com
Pec maura.besenzoni@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Bergamo

nr. 2554



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	26 novembre 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06 dicembre 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	26 febbraio 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01 aprile 2025

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 3

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica:

Trattasi di appartamento bilocale al piano terra, parzialmente arredato, composto da: zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra: zona giorno con soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto.

L'immobile si trova al piano terra di un edificio del centro storico con sviluppo su tre piani fuori terra.

Identificativi catastali:

- Catasto fabbricati sez. NCT Foglio 8 Mappale 73 sub. 3 (appartamento)

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato € 72.600/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta)** € 62.000/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Si rileva una situazione di graduale ripresa del mercato immobiliare.

“Le compravendite di abitazioni nel 2° trimestre del 2024 registrano un lieve incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale all'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali.” (fonte: Osservatorio del mercato immobiliare residenziale – pubblicazioni OMI II/2024)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

■ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale

■ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità

■ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

■ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

■ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

■ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

■ No ☐ Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative

■ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

■ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.	Audit documentale e Due Diligence	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	17
4.2	Rispondenza catastale	22
4.3	Verifica della titolarità.....	25
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	27
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	27
7.	Analisi estimativa.....	29
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	32
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	33
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	34



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 26/11/2024 la sottoscritta è stata incaricata dal Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la valutazione di tutti i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 410/2024. Il 06/12/2024 ha poi accettato l'incarico previo dichiarazione inviata online all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia secondo le procedure telematiche.

A seguito di comunicazione del 13/01/2025 da parte del custode giudiziario: Dott. Claudio Uberti la sottoscritta Arch. Maura Besenzoni il giorno 23/01/2025 alle ore 10.00, si è recata presso l'immobile di via Foina, 58 a Monticelli Brusati (BS) alla presenza del custode e dei suoi collaboratori per il presente incarico: avvocato Antonio Gorlani e Dott. Marco Cefis, per procedere all'accesso ai beni staggiati.

In tal data l'esecutato non si è presentato in loco, tuttavia l'immobile in oggetto, è risultato aperto e disabitato come indicato dalla vicina di casa. È stato perciò possibile accedere e visionare l'immobile da parte della sottoscritta, che ha provveduto a procedere alle operazioni peritali di stima in presenza del custode giudiziario Dott. Canali Uberti e dei suoi collaboratori.

Il giorno 09/12/2024 la sottoscritta ha:

- scaricato e visionato la documentazione relativa alla pratica dal portale PST della giustizia.
- richiesto al Servizio Catastale dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Brescia copia delle visure catastali storiche e visura per immobile, elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni, copia delle schede catastali dell'immobile per accertarne la conformità catastale.

Il giorno 10/12/2024 la sottoscritta ha richiesto copia dell'atto di provenienza del Notaio Corrado Defendi, ricevuto in data 08/01/2025.

Il giorno 16/12/2024 è stato contattato il custode nominato in data 26/11/2024 il quale ha comunicato la rinuncia all'incarico, è stata perciò verificata la richiesta di sostituzione nel ruolo di custode attraverso richiesta scritta all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.

A seguito di nomina del custode Dott. Uberti da parte del G.E. del 16/12/2024 la sottoscritta è stata contattata dallo stesso in data 08/01/2025 per fissare la data del sopralluogo.

Il giorno 09/01/2025 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Monticelli Brusati attraverso il Portale SUE.

Il giorno 24/02/2025 è stata fatta ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente dalla quale è emerso che l'immobile è soggetto ad atto esecutivo o cautelare.

Il giorno 23/01/2025 previo appuntamento, è stato effettuato un primo accesso agli atti presso il Comune di Monticelli Brusati. Il comune è privo di personale addetto all'ufficio tecnico settore edilizia privata, il tecnico del settore lavori pubblici, ha recuperato parte della documentazione richiesta che è stata visionata dalla sottoscritta. La pratica relativa alla ristrutturazione dell'edificio, avvenuta con concessione edilizia 22/2001 nel 2001 e la successiva variante P.E. 2003-104, documentano la

trasformazione dell'edificio allo stato di fatto attuale. Non è stata trovata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità a causa della difficoltà nell'utilizzo del programma di archiviazione in dotazione al Comune. La sottoscritta ha perciò contattato l'ufficio tecnico in data 18/02/2025 per verificare l'acquisizione da parte del Comune, di un tecnico istruito al recupero dei dati e successivamente in data 26/02/2025. Non avendo avuto esito positivo la ricerca, si ritiene l'immobile privo di Agibilità, salvo recupero futuro della documentazione inerente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Monticelli Brusati.

In data 18/02/2025 è stata fatta richiesta di visura camerale storica avuta in data 24/02/2025.

L'immobile fa parte di un edificio di tre unità residenziali indipendenti, è perciò un condominio minimo senza parti comuni, non risulta avere né amministratore condominiale, né regolamento condominiale non si rilevano perciò spese condominiali ordinarie e straordinarie.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Monticelli Brusati
- ☐ Via Foina
- ☐ Civico: 58

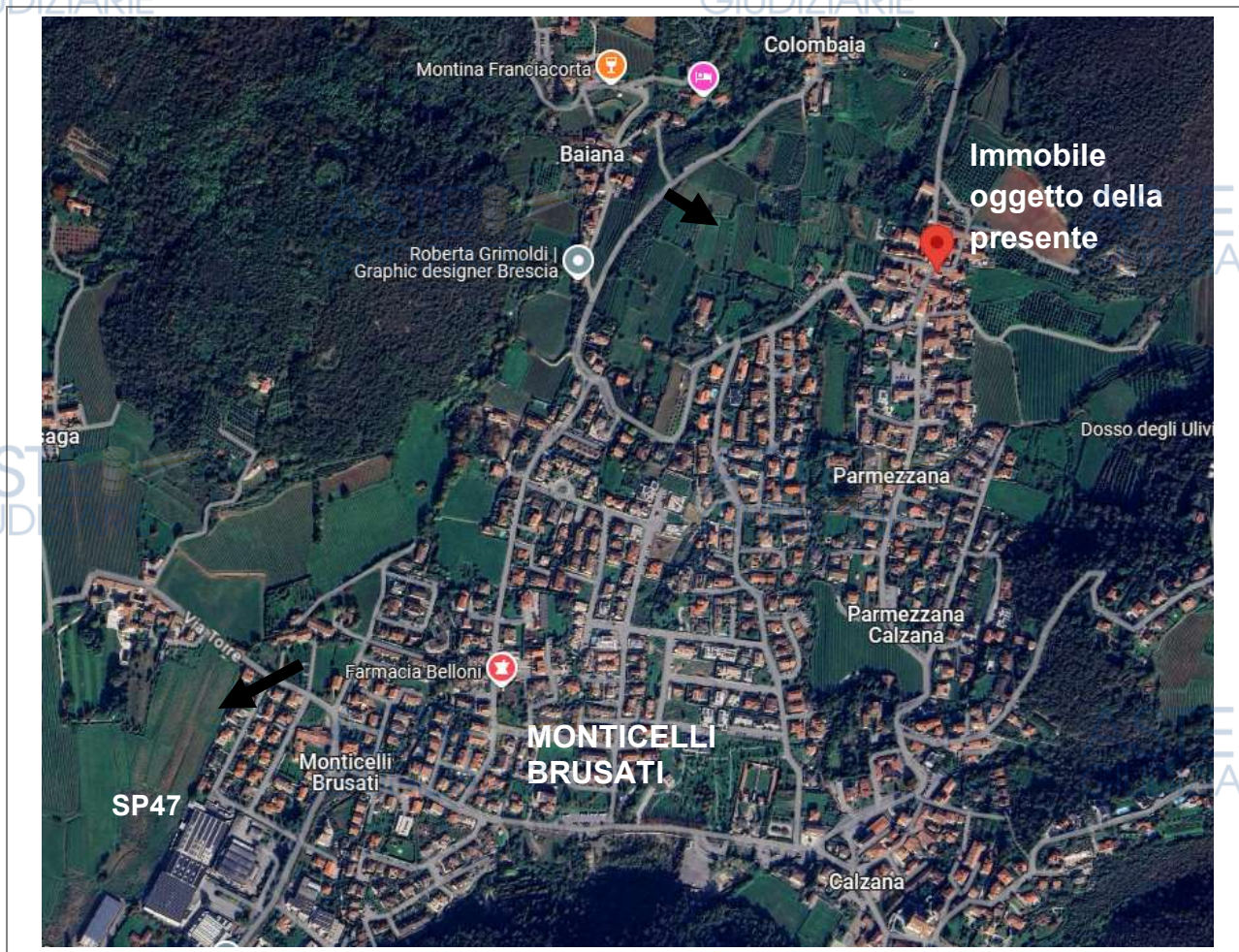
Zona

L'immobile in oggetto si trova nella zona residenziale nord del Comune di Monticelli Brusati, affacciato su via Foina. L'edificio fa parte degli "Ambiti del tessuto urbano consolidato" e più precisamente: "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale" identificati dal PdR del PGT vigente nel Comune di Monticelli Brusati come NAF ovvero Nuclei di antica formazione (NTA art. 25).

L'immobile in oggetto è un appartamento situato al piano terra di un edificio con sviluppo su tre piani fuori terra (compreso il piano terra), a prevalente destinazione residenziale. L'edificio di vecchia edificazione, rientra negli agglomerati urbani e rurali di origine storica.

L'edificio rientra nella zona residenziale della contrada di Foina. La contrada è posta lungo la direttrice nord/sud che da Parmezzana conduce a Gaina. Il tessuto edilizio circostante è per lo più costituito da edifici rurali con corti interne, logge e portici ed edifici a corte con accesso da portali ad arco disposti lungo la via.

Mappa geografica



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Ambito del tessuto urbano consolidato: "Nuclei di antica formazione *ed edifici di particolare valore storico ed ambientale*" (NTA Art. 25) PdR del PGT vigente

☐ Tipologia immobiliare¹

Fabbricato ²	☐ Nuovo	☐ Ristrutturato	☐ Seminuovo	☒ Usato	☐ Rudere
Indicare se il fabbricato è:		☐ indipendente	☒ in condominio		

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati³

☐ Fabbricato singolo	☐ Fabbricato in linea	☐ Fabbricato a schiera
☒ Fabbricato tipico	☐ Fabbricato multipiano	☐ Fabbricato rurale

¹ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

² Nuovo: immobile di nuovo o recente edificazione; Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di ristrutturazione; Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni; Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

³ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

❑ Caratteristiche generali dell'immobile

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di vecchio edificio di tre piani fuori terra, ristrutturato negli anni 2000, sito in una delle quattordici contrade del Comune di Monticelli Brusati, detta Foina. Contrada caratterizzata da un edificato compatto, disposto a pettine rispetto a via Foina per consentire un orientamento est-ovest dell'edificato a favore del soleggiamento del prospetto principale.

L'edificio in oggetto presenta lo stesso orientamento est-ovest con affaccio ad ovest su via Foina ed affaccio principale a nord sulla corte comune ed altre unità immobiliari di altra proprietà, sulla quale grava la servitù di passaggio pedonale per accedere all'immobile stesso.

L'edificio è inserito in un borgo a prevalente destinazione residenziale, facilmente raggiungibile attraverso una buona viabilità, l'area è servita da parcheggi ad uso pubblico nelle strette vicinanze, all'incrocio fra via Foina e vicolo S. Antonio affaccia la chiesa di S. Antonio da Padova costruita nel 1682, vicino alla quale si trova la scuola materna (circa 100 metri a piedi). Il borgo antico è situato in collina ed è attorniato dai campi per lo più coltivati a vite e da boschi con percorsi naturalistici fra i quali "il sentiero delle cascate".

Sul cortile interno identificato dal mappale 76, di proprietà comune, dal quale si accede da via Foina e sul quale affaccia l'appartamento in oggetto, vi grava la servitù di passaggio che consente l'accesso pedonale all'immobile oggetto della presente. Il cortile è chiuso da un cancello elettrificato in ferro, il pavimento è a ghiaia ad esclusione di una fascia pertinenziale all'unità abitativi in oggetto, che è pavimentata con piastrelle.

L'edificio si compone di tre bilocali, uno per piano, è in muratura portante, le facciate sono in pietra a vista ad esclusione di alcune porzioni intonacate per lo più concentrate attorno alle aperture. I serramenti sono in legno e vetro, gli oscuranti sono ante in legno verniciato e dove non presenti, sono sostituite da scuri interni. Sono presenti inferriate sui serramenti del piano terra prospicienti via Foina. La gronda del tetto è in legno, la lattoneria in rame. Le strutture orizzontali, così come il tetto, sono in legno.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente:

Trattasi di APPARTAMENTO al piano terra, costituito da: soggiorno/cucina, antibagno e bagno, camera da letto. L'altezza interna dei locali sotto assito è di 275 cm mentre l'altezza sotto travetto è di 261 cm.

Le principali finiture interne dell'appartamento in oggetto sono:

- Pavimenti in ceramica;
- Rivestimento e pavimento bagno in ceramica
- Pareti perimetrali e divisorie interne, intonacate e tinteggiate
- Soffitti in legno: orditura travetti e assito
- Porta principale di accesso in legno e vetro
- Serramenti esterni in legno, e doppio vetro.
- Oscuranti: griglie in legno laccato (solo infissi soggiorno); scuri interni e inferiate esterne per infissi di bagno e camera da letto con affaccio su via Foina;
- Battiscopa in legno;
- Sanitari per wc, bidet, lavabo e doccia standard
- Attacco lavatrice predisposto nel disimpegno di accesso a bagno e camera da letto
- Impianto elettrico sottotraccia e citofono.
- Impianto riscaldamento a caldaia (Beretta) con radiatori.

Tabella riassuntiva caratteristiche e finiture:

Struttura portante	Muratura portante
Partizioni verticali esterne	Pareti in muratura
Partizione verticali interne	Muratura
Partizioni orizzontali	Legno
Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
Infissi esterni	Serramenti in legno con doppio vetro Oscuranti: griglie in legno laccato ; scuri + inferriata (camera e bagno) Porta d'accesso in legno e vetro.
Impianto elettrico	Di tipo tradizionale
Impianto termico	Impianto termico in teleriscaldamento con scambiatore centralizzato posto al piano interrato e con radiatori interni all'appartamento
Impianto di raffrescamento	Assente nell'unità immobiliare in oggetto
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Pietra a vista ed Intonaco tinteggiato attorno alle aperture
Numero di piani	3 fuori terra: (Appartamento al piano terra oggetto della presente + 2)

□ Dimensione

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso

☒	Piccola (unità immobiliare con SEL < 50 mq)
☐	Media (unità immobiliare con SEL ricompresa tra i 50 mq e i 120 mq)
☐	Grande (unità immobiliare con SEL > 120 mq)

☐ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente	☒ Privato	☒ Società	☐ Ente/cooperativa
Lato venditore	Tribunale, mediante procedura immobiliare		

☐ **Forma di mercato⁴**

☐ Concorrenza monopolistica	☐ Concorrenza-monopolistica ristretta	☐ Oligopolio
☐ Monopolio	☐ Monopolio bilaterale	
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).		

☐ **Filtering⁵**

☒ Assente	☐ Down	☐ Up
---	-------------------------------	-----------------------------

☐ **Fase del mercato immobiliare⁶**

☐ Espansione	☐ Contrazione	☐ Recessione	☒ Recupero
-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	--

*Note: Il mercato immobiliare italiano sembra pronto a consolidare i segnali di ripresa emersi nel 2024. Gli esperti prevedono un **moderato aumento** delle transazioni immobiliari, spinto da una maggiore stabilità economica e da politiche governative volte a incentivare l'accesso al credito per le famiglie e gli investitori.*

⁴Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella

formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato. Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta. Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato. Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

⁵Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

⁶Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto della presente è un appartamento al piano terra di un edificio a corte di vecchia edificazione sito nella contrada Foina del Comune di Monticelli Brusati, fu ristrutturato fra il 2001 ed il 2003. L'appartamento è un bilocale composto da zona giorno, disimpegno con allaccio per lavatrice, bagno e camera da letto.

L'appartamento ha doppia esposizione: il soggiorno affaccia a nord sulla corte interna mentre camera da letto e bagno affacciano ad ovest direttamente su via Foina.

Si accede all'appartamento dalla porta finestra del soggiorno, attraverso il cortile comune di altra proprietà (non è menzionato nell'atto di compravendita) e sul quale grava servitù di passaggio pedonale.

Le finiture dell'immobile risultano essere standard senza rilevanti elementi di pregio. I pavimenti ed il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti sono in legno laccato con doppio vetro. Gli infissi del soggiorno sono dotati di ante in legno verniciato mentre i serramenti della camera e del bagno hanno scuretti interni e inferiate metalliche esterne.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori come terminali d'impianto. Il bagno è fornito di doccia, wc, bidet e lavabo. Nell'antibagno è stato predisposto l'allaccio e lo scarico dell'acqua per ricavarne una zona lavanderia. Sulla parete del disimpegno si rileva il quadro elettrico generale dell'appartamento. I davanzali e le soglie sono in pietra naturale. La pavimentazione del cortile pertinenziale all'abitazione (fascia di circa un metro di larghezza) è in ceramica mentre il cortile non è rivestito ma ha pavimentazione in ghiaia. Il cancello di accesso al cortile è in metallo lavorato montato su un arco con cornice in pietra.

Nella zona giorno si rileva la presenza dell'ingombro della struttura della scala comune agli appartamenti del piano primo e secondo, nella parte più bassa del sottoscala è installata la caldaia mentre nella porzione più alta è posizionata la cucina.

Le pareti della facciata sono in pietra a vista con fasce intonacate e tinteggiate in corrispondenza delle aperture, il solaio del primo piano è in legno a vista.

L'interno dell'abitazione risulta in cattivo stato di conservazione dovuto ad un prolungato periodo di abbandono, anche secondo quanto confermato dalla vicina di casa. La porta finestra di accesso all'unità immobiliare è aperta a seguito di un intervento forzato di accesso dovuto ad intasamento della colonna di scarico delle acque nere. Da quanto è stato comunicato alla sottoscritta ed al custode dell'immobile nominato dal Tribunale, il proprietario è da tempo irreperibile e per risolvere i

problemi impiantistici è stato necessario accedere impropriamente all'immobile. Il pavimento del bagno ed i sanitari sono sporchi a seguito della risalita dei liquami accaduta in concomitanza dell'ostruzione della colonna di scarico condominiale, come meglio illustrato nelle foto allegate alla presente. La parte inferiore dei muri perimetrali interni presenta evidenti tracce di umidità, con scrostamento e distaccamento dell'intonaco, in particolar modo sulla parete nord e ovest della camera da letto. Nell'angolo nord-ovest della camera, oltre allo scrostamento dell'intonaco, si segnala il distaccamento dello zoccolino. L'umidità presente sul muro perimetrale della camera potrebbe essere dovuta alla perdita d'acqua del pluviale esterno situato ad angolo dell'edificio. A circa 150 cm dal piano strada, il pluviale si incassa nella muratura esterna. In corrispondenza della curva del pluviale, si evidenzia la perdita d'acqua segnata sulla muratura da una colorazione scura della stessa, la macchia di umidità si espande disegnando un triangolo che parte dal punto di perdita del pluviale e va via via scemando verso la quota di pavimento.

Gli esterni della palazzina necessiterebbero di manutenzione, nella porzione di muro contro terra e per la tinteggiatura esterna delle ante, necessita inoltre di un intervento di manutenzione e sistemazione del pluviale onde evitare di danneggiare oltre la muratura.

L'appartamento, è parzialmente arredato, con i mobili della cucina, un tavolo e quattro sedie. Per una più puntuale descrizione si faccia riferimento alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali allegate alla presente.

Si puntualizza che nella planimetria catastale, nella parete ovest della camera, in corrispondenza di una vecchia apertura, è indicata erroneamente una nicchia, la stessa nell'ultima pianta della pratica edilizia autorizzata, è indicata come nicchia esterna porta impianti. Allo stato di fatto, la vecchia apertura è stata tamponata sia esternamente che internamente.

Confini del bene oggetto di stima:

Confini catastali sub. 3 mappale 73 Foglio 8:

- ☐ Nord: confinante con cortile comune di cui al mappale 76
- ☐ Est: adiacente ad altra proprietà di cui al mapp. 74
- ☐ Sud: confinante con atrio comune e con vano scala comuni ai sub. 1 e 2
- ☐ Ovest: confinante con via Foina

Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

■ Diretto in loco

☐ Solo esterno

■ Data del sopralluogo:

23 gennaio 2025

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Rilievo di massima in loco

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

Slp piano terra

m² 45,00

Superficie commerciale

m² 45,00



** le superfici comuni sono comprese nel valore dell'immobile*

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è un bilocale inserito in un edificio di tre unità residenziali con atrio comune ed ingresso da cortile comune. L'edificio fa parte di un complesso a corte al quale si accede da cortile comune di cui al mappale 76 fg. 8, con servitù di passaggio pedonale.

Si trova all'interno della contrada Foina nella zona collinare di Monticelli Brusati, circondato dal verde.

L'edificio ha esposizione diretta su due lati; ovest e nord ed è adiacente ad altri immobili sui lati sud ed est.

L'immobile è privo di posto auto e locali accessori.

L'immobile rientra nella categoria di appartamento in condominio, non presenta caratteristiche di pregio o tali da variare il valore medio del mercato immobiliare.

L'appartamento di piccole dimensioni con superficie lorda di circa 45,00 mq, è composto da soggiorno, disimpegno, camera e bagno; ha impianto di riscaldamento standard a caldaia e radiatori, le finiture sono standard.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- L'edificio fu costruito antecedentemente al 1967, fa parte del vecchio borgo e della corte di Palazzo Foina (XV-XVI secolo).
- Ristrutturazione con P.E. 15-2001 C.E. 22-2001 del 18/04/2001 prot. 654 e successiva variante P.E. 104-2003 prot. 4644 del 18/07/2003 (cfr. allegati)
- Comunicazione d'inizio lavori prot. 2838 del 09/05/2002 (cfr. allegati)
- Comunicazione di fine lavori e richiesta AGI – **NON REPERIBILE**
- Fabbricato 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 ⁷

■ Elenco:

- P.E. n. 15-2001 in C.E. n. 22-2001 del 18/04/2001 prot. 654 presentata dalla Sig.ra Arrighini Elena per le opere di: "Ristrutturazione di fabbricato per ricavarne due unità"
- Comunicazione di inizio lavori C.E. 22-2001 prot. 2838 del 09/05/2002
- Variante alla C.E. 22/2001 con P.E. n. 104/2003 prot. 4644 del 18/07/2003 (variante al progetto presentato con C.E. 22/2001 riguardante modifiche interne che prevedono la realizzazione di unità abitativa al piano terra per mancanza del diritto di passaggio carrale nel cortile comune).
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità

☐ Presente: nr del

■ Assente

Motivo assenza: non inserita nel faldone dell'ultima P.E. 104/2003 e non recuperata dall'addetto comunale (vedi nota 7 a piè pagina)

■ Documentazione visionata: Pratiche edilizie

■ Fonte documentazione rilasciata: Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Monticelli Brusati

⁷ Elenco pratiche edilizie visionate e fotografate di cui si conserva copia documentale in archivio – si allega alla presente valutazione stralcio dell'ultima pratica edilizia autorizzata. NOTE: l'accesso agli atti è stato effettuato in presenza dell'addetto di altro ufficio a provvisoria sostituzione del Tecnico dell'U.T. Il Comune è sprovvisto di Tecnici competenti alla consultazione dell'archivio in quanto non assunti negli ultimi mesi. Per assenza di preparazione alla consultazione dell'archivio, è stato possibile esaminare la pratica edilizia citata nell'atto di provenienza dell'immobile e la variante ottenuta per ricerca da nominativo. Non è stata invece trovata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di Agibilità con i rispettivi documenti.

■ Data verifica urbanistica: (23/01/2025)

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico PdR del PGT vigente: "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico e ambientale (Art. 25 NTA)" (cfr.allegati)

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli infrastrutturali

■ Nessun vincolo

Note

1) In assenza di irreperibilità della documentazione relativa alla richiesta ed al rilascio dell'AGIBILITA'; si considera ASSENTE. Successivamente alla data di accesso agli atti, è stato contattato l'ufficio tecnico in data 18/02/2025 e 26/02/2025 per verificare l'eventuale recupero della documentazione richiesta.

2) Nella planimetria riportata di seguito (fonte: <https://www.promonticelli.it/le-contrade/foina/>) secondo le ricostruzioni storiche, l'edificio compare già nel catasto Napoleonico del 1811.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

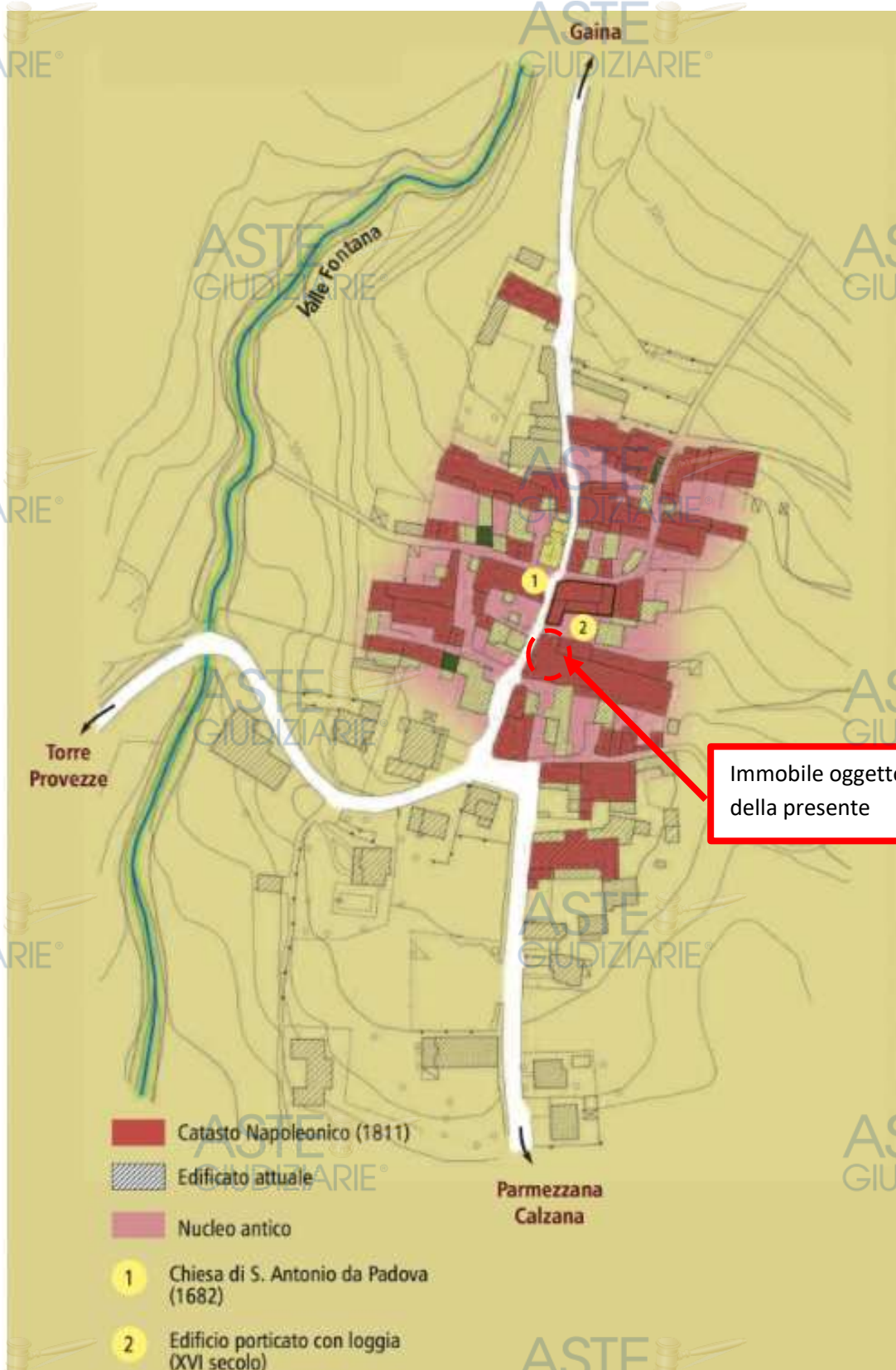
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto Napoleonico (1811)

Edificato attuale

Nucleo antico

1 Chiesa di S. Antonio da Padova
(1682)

2 Edificio porticato con loggia
(XVI secolo)

Parmezzana
Calzana

Immobile oggetto
della presente

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG – TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 19

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monticelli Brusati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della porzione di fabbricato oggetto della presente 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:

Note: Alla data del sopralluogo si rileva una piccola difformità costruttiva consistente nella mancata realizzazione della "nicchia utenza" sulla parete ovest dell'immobile confinante con via Foina e più precisamente: in corrispondenza di una preesistente apertura, il progetto prevedeva il tamponamento interno della stessa e la realizzazione di una nicchia contatori, chiusa con pannello apribile da via Foina. La preesistente porta è invece stata chiusa con tamponamento murario intonacato, su entrambe i lati: interno ed esterno. Tuttavia, la mancanza di realizzazione di elementi architettonici non strutturali, secondo quanto previsto dal comma 2-bis dell'art 34-bis (Tolleranze costruttive) del DPR 380/2001, costituisce tolleranza esecutiva pertanto non costituisce violazione edilizia.

Quanto sopraddeito, rappresenta una parziale difformità che rientra nella definizione di tolleranza costruttiva o esecutiva, pertanto, secondo l'art.34-bis del DPR 380/2001, l'unità immobiliare può considerarsi nel suo stato legittimo.

Si segnala inoltre la parziale difformità delle altezze interne rilevate durante il sopralluogo rispetto alle pratiche edilizie autorizzate. In particolare l'altezza interna rilevata sotto assito è di 275 cm mentre l'altezza interna sotto assito indicata nella P.E. 104/2003 è di 270 cm.

Le parziali difformità delle altezze interne, rientrano comunque nel 6% delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 (la superficie utile dell'appartamento è di 35 mq perciò inferiore ai 60 mq, per tale valore si considera la percentuale di tolleranza del 6%) pertanto non costituiscono violazione edilizia.

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG – TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 20

Per maggior chiarezza si confronti Allegato 17 – “Sovrapposizione stato approvato, catasto, stato di fatto”.

Sarnico, 26/02/2025

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzoni



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

- ☐ No, perché
- ☒ Sì. Secondo quanto previsto dal sopraccitato art. 34-bis del DPR 380/2001, le difformità riscontrate rientrano fra le tolleranze esecutive pertanto non sono considerate abusi edilizi.

4.2 Rispondenza catastale



Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli Brusati (BS), via Foina, 58, identificato in mappa al:

- Foglio 8, Sezione NCT Particella 73 Sub. 3, piano T, categoria A/2, classe 2 consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39, Sup. catastale: 46 mq, totale escluse aree scoperte: 46 mq – **appartamento**
- VARIAZIONE del 15/09/2003 Pratica n. 259586 in atti dal 15/09/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33917.1/2003)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/02/2004 Pratica n. BS0039726 in atti dal 09/02/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.4768.1/2004)

Note:

Gli immobili soppressi originari dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

Comune: **MONTICELLI BRUSATI (F672) (BS)**

- Foglio 7 Particella 388 Subalterno 1
- Foglio 7 Particella 388 Subalterno 2

Attualmente l'Immobile è catastalmente intestato a:

- ----omissis----- (CF ----omissis-----) per la quota di 1/1

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa foglio 8 del Comune di Monticelli Brusati;
- Accertamento della proprietà immobiliare - Elenco dei subalterni assegnati
- Scheda catastale: planimetria;
- Visure catastale dell'immobile: visura attuale per immobile
- Visura storica per immobile;

Data verifica catastale: 10/12/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, 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:

La scheda catastale agli atti, rispecchia lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio autorizzato, tuttavia si rilevano le seguenti incongruenze grafiche che non pregiudicano la Conformità Catastale globale ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 02/2010 prot. 36607 art. 3 lettera e)⁸:

Al piano terra:

- L'altezza interna indicata nella scheda catastale, è di 270 cm (come da P.E. 104/2003) mentre da sopralluogo si è rilevata un'altezza sotto-travetto di 261 cm e sotto-assito di 275 cm. Non è indicata l'altezza sottoscala e sotto al pianerottolo interne al soggiorno/cottura.
- Sulla parete ovest dell'immobile confinante con via Foina e più precisamente: in corrispondenza di una preesistente apertura, sulla planimetria catastale è indicata una nicchia interna alla camera da letto. Alla data del sopralluogo non si rileva la nicchia ma una parete continua.

Le sopraelencate difformità possono essere classificate come **difformità lievi** in quanto comprendono differenze di entità lieve che non hanno conseguenze sulla disposizione interna dell'immobile o il cambio di destinazione d'uso e non comportano modifiche del numero dei vani o un aumento della superficie calpestabile.

Si considerano difformità lievi – ovvero tali da non necessitare di un aggiornamento della planimetria catastale – in quanto sono modifiche che **non incidono sulla rendita catastale dell'unità immobiliare**. (cfr. Allegato 17 Sovrapposizione stato approvato, catasto, stato di fatto)

⁸ Circolare dell'Ag. Del Territorio n. 02/2010 prot. 36607 art. 3 lettera e) variazione delle unità immobiliari per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione: "... si ritiene opportuno precisare, ... che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di una tramezza che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità" "Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie... le modifiche interne di modesta entità, ... non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto".

Anche secondo quanto indicato nel “Vademecum del Docfa”, quanto sopradetto dovrebbe rientrare nelle tolleranze della compilazione dell’elaborato come di seguito riportato da estratto del Vademecum: “deve essere riportata l’altezza dei locali; i valori dell’altezza sono espressi in metri, ordinariamente con arrotondamento ai cinque centimetri, misurati da pavimento a soffitto. Tuttavia, il professionista ha facoltà di riportare la misura reale, con arrotondamento al centimetro.”

A conclusione di quanto sopra espresso, non si ritiene necessario l’aggiornamento della scheda catastale.

Sarnico, 26/02/2025

Il Tecnico

Arch. Maura Besenzoni



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

1. Atto di compravendita in data 02/05/2002 n. 19738 di repertorio Notaio Corrado Defendi (Notaio in Brescia), Registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia 2 il 10/05/2002 al n. 1012 Serie 2U, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 16/05/2002 ai n.ri 21273/13367, con il quale la soc. ----omissis----- acquista la complessiva piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita a Monticelli Brusati (BS) in via Foina, 58 dalla sig.ra ----omissis----- (cfr. ALLEGATO 13 Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale – ALLEGATO 14 copia dell'atto di compravendita).

Nota: l'atto di compravendita di cui sopra, fa riferimento alla compravendita dei mappali di cui al fg. 7 Mapp. 388 sub. 2 e fg. 7 Mapp. 388 sub. 1 che a seguito di ristrutturazione con P.E. in C.E. 22/2001 e successiva variante P.E. 104/2003 sono stati soppressi generando il mappale 73 sub. 3 fg. 8, oggetto della presente. (cfr. visura storica per immobile: Dati identificativi: VARIAZIONE del 15/09/2003 Pratica n. 259586 in atti dal 15/09/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 33917.1/2003))

Titolo di provenienza

■ Quota di proprietà 1/1 della piena proprietà: Foglio 8 Mappale 73 sub. 3 (generato dalla soppressione dei mappali 388 subb. 1 e 2 foglio 7, via Foina, 30 p. T-1-2 cl. C/1 e A/2)

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì

■ Gravami:

– **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia ai nn. 18198/3903 del 27/03/2007 a favore della: "BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI" con sede a Crema (CR) C.F. 04114050968, contro l'esecutato, sino alla somma complessiva di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Ipoteca legale** iscritta a Brescia ai nn. 31871/5521 del 13/09/2012. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) concesso con atto di Equitalia Nord SpA sede Milano, in data 05/09/2012 n.rep. 692/2212 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano (MI) C.F. 07244730961, contro l'esecutato sino alla somma complessiva di € 52.733,38 di cui importo capitale € 26.366,69 .
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 16/10/2012 ai n.ri 35871/6157, a favore di "BANCA VALSABBINA S.C.P.A. Sede Vestone (BS)" C.F. 00283510170, contro l'esecutato, derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Brescia in data 10/10/2012 n.rep. 7979/2012, sino alla somma complessiva di € 36.000,00 di cui importo capitale € 21.387,69.
- **Atto esecutivo o cautelare** – Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 14/10/2024 ai nn. 45191/31503 a favore della: "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano (MI) C.F. 09722490969, contro l'esecutato, derivante da verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia notificato in data 26/09/2024 n.rep. 8013/2024, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare in oggetto.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero
- ☐ Occupato

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

dati relativi al contratto di locazione.

Data verifica presso Agenzia delle Entrate:

Il canone di mercato in essere è allineato con canone di mercato

- ☐ Sì
- ☐ No se No perché

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

- ☐ **Vincoli** – non si rilevano vincoli
- ☐ **Servitù** – non si rilevano servitù attive o passive

Nell'atto di acquisto non sono indicati specifici *vincoli o servitù* relative all'immobile oggetto della presente, inoltre non sono allegate all'atto di compravendita le schede e planimetrie catastali originarie (cfr. richiesta di integrazione inviata dalla sottoscritta al notaio Defendi via e-mail del 09/01/2025; del 17/02/2025; 18/02/2024 e risposta del 17/02/2025).

Tuttavia si accede all'appartamento da via Foina attraverso il cortile comune identificato in planimetria dal mappale 76 sul quale grava servitù di passaggio pedonale, come si evince dalla P.E. 104/2003. Nei documenti agli atti, non è esplicitato se il mappale 76 è comune anche al mappale 73 fg. 8 sub. 3 (ex. particella 388 fg. 7 sub. 3) L'elaborato planimetrico del mappale 76 non è presente nella banca dati del catasto, inoltre il catasto non è probatorio. Nella planimetria catastale del mappale 73 fg. 8 sub. 3, è indicato l'ingresso comune in corrispondenza di parte del mappale 76 sul quale grava servitù di passaggio pedonale, inoltre è indicato il vialetto pavimentato pertinente all'abitazione ma non è indicata l'esclusività della porzione pavimentata come pertinenza dell'immobile in oggetto.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- ☒ Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato;

■ ISCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Brescia ai nn. 18198/3903 del 27/03/2007 a favore della: "BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI"
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) iscritta a Brescia il 13/09/2012 ai n.ri 31871/5521, a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A."
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Brescia il 16/10/2012 ai n.ri 35871/6157, a favore di "BANCA VALSABBINA S.C.P.A"

■ TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- Trascrizione del 16/05/2002 ai n.ri 21273/13367 – Rep. 19738 del 02/05/2002 del Notaio Corrado Defendi – ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione del 14/10/2024 ai n.ri 45191/31503 - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA
Repertorio 8013/2024 del 26/09/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

■ **DIFFORMITÀ CATASTALI CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ DETRATTO DAL
PREZZO A BASE D'ASTA:**

■ No

☐ Si (vedi paragrafo "storia catastale")

■ **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ
DETRATTO DAL PREZZO A BASE D'ASTA:**

■ No

☐ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia"): generalmente da regolarizzare entro
120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 6 giugno 2001 n.
380.

Nel caso specifico, la sottoscritta reputa le lievi difformità rilevate come parziale difformità che
rientrano nella definizione di tolleranze costruttive o esecutive, pertanto, secondo l'art.34-bis del
DPR 380/2001, l'unità immobiliare può considerarsi nel suo stato legittimo. Non si reputa
necessaria una pratica in sanatoria.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

☒ 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

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne la proprietà per 1/1 dell'immobile identificato in mappa al:

- Foglio 8 Sezione NTA Mappale 73 Sub.3, piano T, categoria A/2, classe 2 consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39, Superficie catastale Totale: 46 mq – Totale escluso aree scoperte: 46 mq – Abitazione di tipo civile

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 72.600/00** diconsi Euro settantaduemilaseicento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62.000/00** diconsi euro sessantaduemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Maura Besenzoni

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Bergamo al n. 2554

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

DICHIARA

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

Sarnico, li 26/02/2025

Data rapporto valutazione: 25/02/2025



ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 33

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratto dei Titoli autorizzativi
6. Estratto PdR – PGT vigente del Comune di Monticelli Brusati
7. Estratto NTA – PGT vigente del Comune di Monticelli Brusati
8. Estratto mappa catastale foglio 8 Comune di Monticelli Brusati
9. Estratto subalternazione ed elenco immobili
10. Scheda catastale
11. Visura catastale per immobile
12. Visura catastale storica per immobile
13. Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale
14. Copia dell'Atto di compravendita immobiliare e Nota di trascrizione
15. Visura storica di società di capitale
16. Ispezione ipotecaria del 24/02/2025
17. Sovrapposizione stato di fatto, schede catastali e stato approvato: indicazione della lieve difformità riscontrata in sede di sopralluogo