

# 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 638/2021

LOTTO N°3

Giudice delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esecutati:

Omissis

In qualità di proprietari

Rappresentato dall'Avvocato

N.N.

Intervenuti alla data di stima

N.N.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione n°1851 - via del Camposanto, 14 • 25073 - Bovezzo (Bs) - 347 8827598 - luisa.dordoni@archiworldpec.it

Pagina 1

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a92284037e6b6bc95ab36e5d214274



**Esperto incaricato**

**Arch. Luisa Dordoni**

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail [luisa.dordoni@tiscali.it](mailto:luisa.dordoni@tiscali.it)

Pec [luisa.dordoni@archiworldpec.it](mailto:luisa.dordoni@archiworldpec.it)

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851



Arch. Luisa Dordoni



**Date**

Nomina dell'esperto	14 aprile 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04 maggio 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	13 agosto 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13 settembre 2022

**Identificazione dei lotti**



**LOTTI**

**Descrizione sintetica**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel Comune di Villa Carcina (Bs) in via Fontane nr 4 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo e in via Repubblica. Trattasi di immobili con destinazione residenziale ed un negozio per quanto riguarda quelli siti nel comune di Villa Carcina, ed immobili con destinazione residenziale, un'autorimessa e porzioni di aree urbane per quanto riguarda quelli siti nel Comune di Manerba del Garda (Bs).

In seguito al sopralluogo, è stato possibile, visto lo stato di fatto ed in relazione all'utilizzo delle varie unità immobiliari, identificare la seguente suddivisione in lotti:

**IMMOBILI in VILLA CARCINA**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
1	Fg.8 Part.36 Sub.1	A/4	Appartamento PT	Omissis
2	Fg.8 Part.36 Sub.2	C/1	Negozio al piano terra	Omissis
3	Fg.8 Part.36 Sub.3	A/4	Appartamento al PT-1-2	Omissis
4	Fg.8 Part.34 Sub.1	A/4	Appartamento al PT	Omissis
5	Fg.8 Part.34 Sub.2	A/4	Appartamento al PT	Omissis
6	Fg.8 Part.34 Sub.4	A/4	Appartamento al PT	Omissis



**IMMOBILI in MANERBA DEL GARDA**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
7	Fg.1 Part.7570 Sub.8	A/2	Appartamento al Piano Primo	Omissis
8	Fg.1 Part.7570 Sub.6	A/3	Appartamento al P 1	Omissis
	Fg.1 Part.7570 Sub.13	Area urbana	PT	Omissis

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

**ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 3****Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez.Urb. NCT Fg.8 Part.36 Sub.3 via Fontane n.7, piano T-1-2, Cat. A/4, classe 4, vani 9 sup.100 mq, RC 292,83 Euro	
Quota di proprietà	<b>Omissis</b>
Diritto di proprietà	<b>1/1 Proprietà</b>
Divisibilità dell'immobile	<b>Non divisibile (LOTTO 3)</b>

<b>LOTTO 3</b>	
Quota di proprietà	<b>1/1</b>
Diritto di proprietà	<b>Piena proprietà</b>
Divisibilità dell'immobile	<b>Non divisibile</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>165.00,00 € (centosessantacinquemila/00)</b>
<b>LOTTO 3</b>	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>152,600,00 € (centocinquantaduemilaseicento/00)</b>
<b>LOTTO 3</b>	

**Audit documentale e Due Diligence**

CONFORMITÀ EDILIZIA

Si  No

CONFORMITÀ CATASTALE

Si  No

CONFORMITÀ TITOLARITÀ

Si  No

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

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

**Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** Omissis
- **PIGNORAMENTO** Omissis

**Si precisa inoltre :**

Alla data del 12/08/2022, da **"Ispezione Ordinaria"** effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare" risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati Sigg.ri Omissis (All. 3)



**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	4
2.	Inquadramento dell'immobile .....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	11
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	14
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	14
7.	Analisi estimativa .....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	16
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	18
11.	Bibliografia .....	18

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 14 aprile 2022: Nomina dell'esperto.
- 04 maggio 2022: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 12 maggio 2022: Richiesta planimetrie catastali
- 19 maggio 2022: Richiesta visure catastali
- Maggio 2022: Richiesta copie atti di provenienza c/o Notai e Archivio Notarile
- 13 Maggio 2022: Presentazione istanza telematica per accesso agli atti al Comune di Villa Carcina (atti ricevuti)
- 19 e 26 maggio 2022: Richiesta accesso agli atti Comune di Manerba del Garda
- 10 giugno 2022: presentazione Istanza Agenzia delle Entrate per ricerca Planimetria catastale immobile sito in Manerba del Garda Fg 1 Mapp.7570 Sub.6 (mancante)
- 11 giugno 2022: Invio raccomandata per Comunicazione data sopralluogo agli esecutati
- 22 giugno 2022: Sollecito al Comune di Manerba per accesso agli atti (superati termini di legge)
- 18 luglio 2022: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Villa Carcina (Bs)
- Dal 19 luglio 2022 al 12 agosto 2022: Stesura perizia di stima
- 12 agosto 2022: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 13 agosto 2022: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

**2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO 3 (Fg.8 Mapp.36 Sub3\_VILLA CARCINA)**

Trattasi di unità immobiliare inserita al Piano Terra e Piano Primo e Piano Sottotetto di un immobile sito in via Fontane a Villa Carcina (località Cogozzo). Trattasi di immobile identificato come appartenete ai NAF nel Piano di Governo del territorio del Comune di Villa Carcina, località Cogozzo.

Detto immobile, edificato ante '67, come dichiarato nell'atto di acquisto (*Atto di compravendita in data 19/01/2010 N. 40040/14650 di rep. Notaio Casini, trascritto a Brescia il 03/02/2010 ai nn. 4278/2271*) non è stato oggetto di opere urbanistiche successive. Da sopralluogo la scrivente osserva che sono state effettuate opere di rimaneggiamento dell'immobile riconducibili, dai materiali utilizzati, presumibilmente agli anni '80. Trattasi di formazione servizio e divisione spazi interni. L'impianto strutturale dell'immobile è rimasto invariato. Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina non risultano pratiche edilizie relativamente a tale unità immobiliare. In fase di sopralluogo viene rilevata difformità nei confronti della planimetria catastale.



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, appartenenti ai mappali 34 e 36 Foglio 8 nel Comune di Villa Carcina, fanno parte di un complesso edilizio composto da abitazione principale, locali di deposito, e locali destinati ad attività artigianale di trasformazione, solitamente riconducibile ad impresa a conduzione familiare (realtà economica fortemente diffusa sul territorio in questione). Pertanto si procede ad un inquadramento dell'immobile ed analisi del segmento di mercato complessivo, per poi procedere alla singola descrizione delle unità che formano i vari lotti.

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

	Provincia	<b>Brescia</b>	
	Comune	<b>Villa Carcina</b>	
	Frazione	--	
	Località	<b>Cogozzo</b>	
	Quartiere		
	Via/Piazza	<b>via Fontane</b>	
	Civico n.	<b>7</b>	
	<b>Urbana</b>	<b>X</b>	<b>Centrale</b>
			Semicentrale
			Periferica
<b>Extra-urbana</b>		Agricola	
		Industriale	
		Artigianale	
		Residenziale	

**MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole**

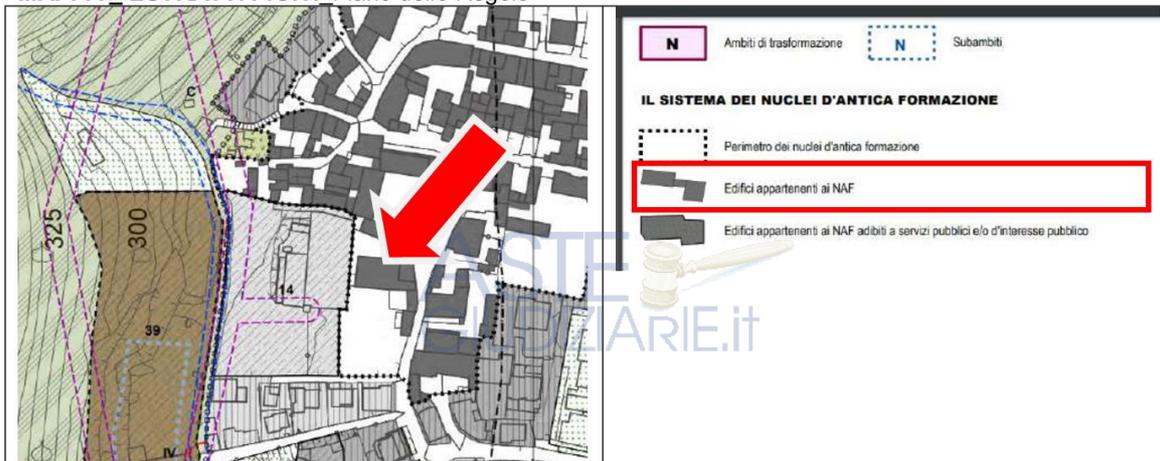


Tavola U681\_T01bPdR\_04\_R00

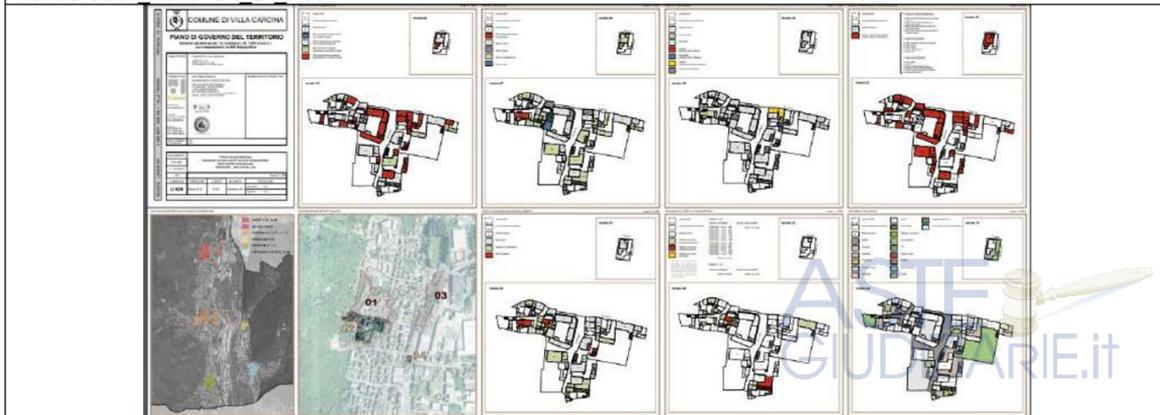


Tavola U626T02NAF01r00



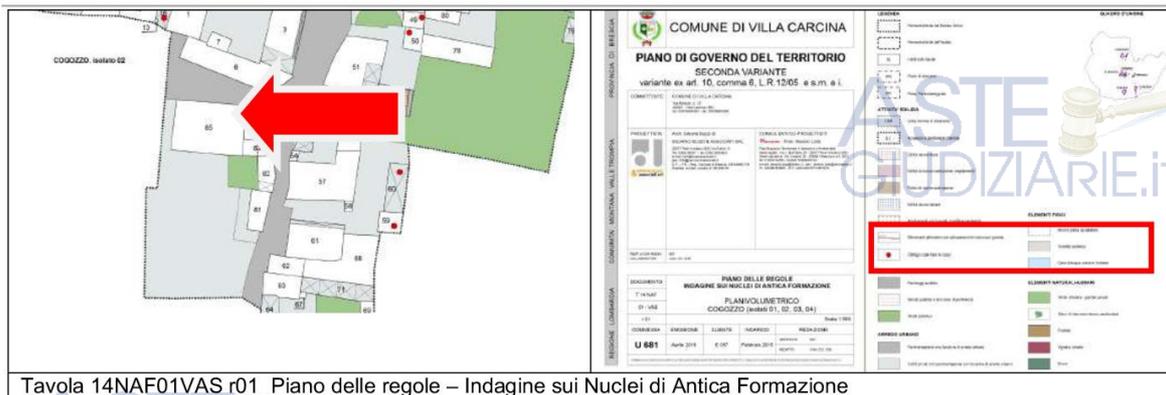


Tavola 14NAF01VAS r01\_Piano delle regole – Indagine sui Nuclei di Antica Formazione

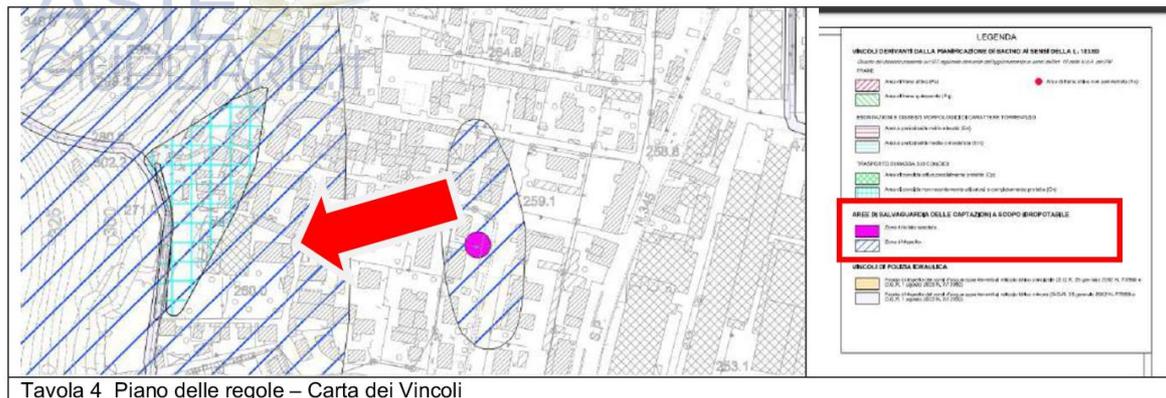


Tavola 4\_Piano delle regole – Carta dei Vincoli

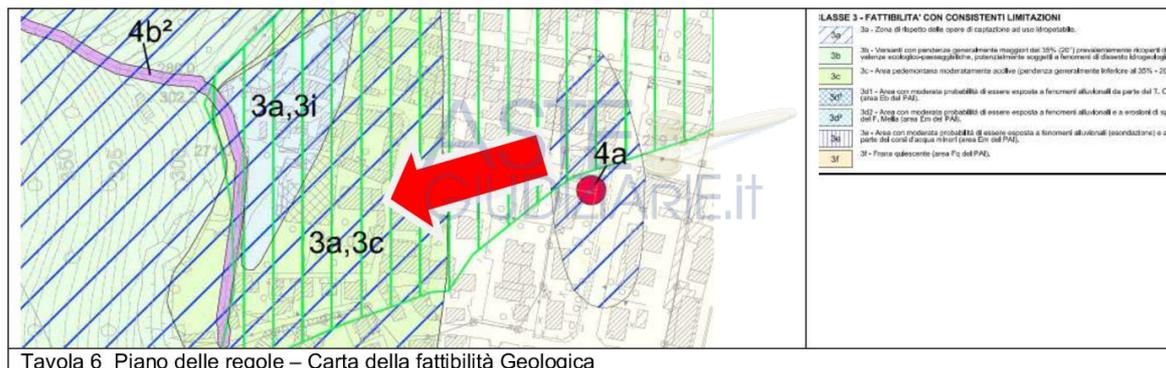


Tavola 6\_Piano delle regole – Carta della fattibilità Geologica

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobiliare	X	Libero
	Titolarità terreno	X	Proprietà
ESISTENZA VINCOLI			SI
	X		NO
DESTINAZIONE	X	residenziale	
		direzionale- terziario	
		commerciale	
		turistico-ricettivo	
		industriale-artigianale	
		sportiva agricolo	



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA- STRUTTURALE DELL'IMMOBILE	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Muratura</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Cemento armato ordinario</b>	
		Cemento armato prefabbricato	
		acciaio	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Legno</b>	
		misto	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		terreno	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>fabbricato</b>	
		nuovo	
		ristrutturato	
		seminuovo	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>usato</b>	
		rudere	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>indipendente</b>	
		In condominio	
		residenziale	
		direzionale-terziaria	
		commerciale	
		Turistico-ricettivo	
	Industriale-artigianale		
	Attività sportiva		
	agricola		
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Fabbricato storico</b>	
		Fabbricato singolo	
		Fabbricato in linea	
		Fabbricato rurale	
		Fabbricato a schiera	
		Fabbricato a corte	
		Fabbricato a torre	
		Fabbricato tipico	
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Appartamento</b>	
		Appartamento (attico)	
		Appartamento (loft)	
		Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo	
		villa	
		Villino	
		Villetta a schiera	
		Autorimessa (garage/box)	
		Posto auto coperto (fabbricato)	
		Posto auto coperto (tettoia)	
		Posto auto scoperto	
		Cantina (locale di sgombero)	
		Deposito	
		negozio	
		ristorante	
	bar		
	Ufficio		
DIMENSIONE		Piccola	
		Media	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Grande</b>	
CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	<b>Lato acquirente</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>privato</b>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>società</b>
			cooperativa
		ente	
	<b>Lato venditore</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>privato</b>
			società



			cooperativa
			ente
	<b>Motivo acquisto</b>	X	<b>prima abitazione</b>
			seconda abitazione
		X	<b>investimento</b>
	<b>Intermediari</b>	X	<b>si</b>
			no

			Concorrenza monopolistica
<b>FORMA DI MERCATO</b>	X		<b>Concorrenza monopolistica ristretta</b>
			oligopolio
			monopolio
			Monopolio bilaterale

<b>FILTERING</b>	X		<b>assente</b>
			up
			down

<b>FASE DI MERCATO</b>	X		<b>Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)</b>
			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)

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### LOTTO 3 \_Fg.8 Part. 36 Sub. 3

##### Unità immobiliare in palazzo storico al piano terra, piano primo e piano sottotetto

In data 18/07/2022 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato il Sig. *Omissis*.

L'immobile, del quale è facente parte l'unità immobiliare identificata al sub.3, Mapp. 36 Fg.8 è ubicato nel Comune di Villa Carcina (Bs), località Cogozzo, in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT. La destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato.

Come da Scheda di Indagine nr 85 Isolato 2 \_Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici di completamento" e viene definito come "edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze"; viene prescritta **la sostituzione dei serramenti a piano terra e la rimozione della pensilina priva di valore storico architettonico**

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è accessibile dalle corti appartenenti al mappale 34 ed al mappale 36 del Fg 8 del NCT di Villa Carcina.

Il piano terra, posto ad un livello leggermente inferiore rispetto alla quota di campagna, è costituito da due ampi spazi coperti da volta a botte, adibiti a magazzino/deposito. Per accedere, dal mappale 34 è stata realizzata una rampa in calcestruzzo. I locali sono privi di finiture, con pavimentazione in cemento e serramenti in ferro e vetro tipici dei locali di deposito. Non è presente impianto termico. Solo illuminazione elettrica.

Da una porta posta accanto, sulla sinistra, a quella di ingresso al deposito del piano terra, trovasi la porta di accesso al corridoio che conduce alla scala di accesso ai piani superiori. L'accesso a questa scala è possibile anche dalla corte appartenente al mappale 36.

Al piano primo trovasi un grande appartamento, che da esame visivo è stato oggetto di rimaneggiamento presumibilmente negli anni '80. In tale occasione, si presume sia stato realizzato il servizio igienico posto al termine del corridoio di ingresso (unico servizio nell'abitazione), e sia stata realizzata una partizione dello spazio di maggiore dimensione con affaccio a sud e denominato "stanza" nella planimetria catastale. Infatti, in sede di sopralluogo, si è potuto rilevare che in detto spazio, sono state ricavate altre due stanze ed un ampio atrio di distribuzione dei locali. Il piano primo costituiva l'unità immobiliare residenziale ed è l'unico dotato di impianto termo-sanitario, di cui sono rimasti solo i terminali.



Da sopralluogo si rileva che i pavimenti del piano primo sono stati realizzati in gres porcellanato, in piastrelle di graniglia o moquette. I serramenti interni sono in legno tinto noce a tre specchiature o vetro. I serramenti esterni sono, in legno con vetro-camera a doppia specchiatura ed ante esterne in legno.

E' stata aperta una finestra nella stanza da pranzo/soggiorno che affaccia sul Mappale 34 (anch'esso oggetto di esecuzione) e che non è presente nella planimetria catastale originaria.

Dal corridoio di accesso al piano primo, la scala prosegue, conducendo al piano sottotetto. Il sottotetto è composto da due ampi spazi, come al piano terra (dettati dallo schema strutturale formato da murature portanti perimetrali e di spina), con copertura a tetto in legno e laterizio in pessime condizioni (parzialmente crollato in alcuni punti).

Dal punto di vista strutturale trattasi di edificio con murature portanti in pietra, orizzontamenti in latero-cemento ed in legno, copertura con orditura portante in legno e manto in laterizio.

L'immobile affaccia, come sopra detto, sulle corti appartenenti ai mappali 34 (verso nord) e 36 (verso sud), ed è in adiacenza ad A.U.I.U. sui lati est ed ovest per quanto riguarda il piano terra. I piani primo e secondo, verso ovest affacciano su a.u.i.u. appartenente al sub. 33 (non oggetto di esecuzione).

Relativamente agli accessi all'immobile, nell' Atto di Compravendita *Omissis* viene specificato: "I beni sono venduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti."

Lo stato di manutenzione dei beni oggetto di stima risulta pessimo.

Riepilogo superfici:

- Superficie lorda PIANO TERRA: **240,00 mq circa escluse aree scoperte**
- Superficie lorda PIANO PRIMO: **240,00 mq circa escluse aree scoperte**
- Superficie lorda PIANO SOTTOTETTO: **240,00 mq circa escluse aree scoperte**

CONFINI Alloggio	<b>Nord</b>	Corte interna Mapp. 34
	<b>Ovest</b>	Adiacenza a.u.i.u.
	<b>Est</b>	Adiacenza a.u.i.u.
	<b>Sud</b>	Corte interna Mapp. 36

CONSISTENZA	<b>Rilievo</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Interno e esterno</b>
			Solo Esterno
	<b>Desunto graficamente da</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Planimetria catastale</b>
			Elaborato grafico (atto autorizzativo)
			Elaborato grafico (generico)
	<b>Criterio di misurazione</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SEL – Superficie Esterna Lorda</b>
		SIL – Superficie Interna Lorda	
		<input checked="" type="checkbox"/>	SIN – Superficie Interna Netta
<b>Data del sopralluogo</b>			18/07/2022

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

<b>ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fabbricato costruito nel.....
		<b>Fabbricato ante '67</b>

<b>TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI</b>	<b>ELENCO</b>		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	<b>Documentazione visionata</b>		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
		<b>Ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina (Bs)</b>	
<b>Data verifica urbanistica</b>			<b>10/06/2022</b>

<b>SITUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>Strumento urbanistico</b>	<b>P.g.t.</b>	
	<b>Convenzione urbanistica</b>	<input type="checkbox"/>	Si
		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>No</b>
	<b>Cessione diritti edificatori</b>	<input type="checkbox"/>	Si



	X	No
LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	<b>Vincoli urbanistici</b>
	X	Vincoli ambientali - geologici
		Vincoli paesaggistici

Si segnala vincolo geologico: CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni **3a – 3c**



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina (Bs) in data 10/06/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :

Si premette quanto segue:

- Come da art.9 bis del DPR 380/2001, *"...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto..."*
- La planimetria catastale attualmente in banca dati risale al 1955, e come dichiarato nell'atto di acquisto (*Atto di compravendita in data 19/01/2010 N. 40040/14650 di rep. Notaio Casini, trascritto a Brescia il 03/02/2010 ai nn. 4278/2271*) detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di opere urbanistiche successive.
- L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto la realizzazione di un servizio e diversa distribuzione interna al piano primo

Tutto ciò premesso, la scrivente ha ritenuto corretto procedere nella valutazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, attuabile attraverso la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Villa Carcina. Le spese sono quantificabili in:

- Oneri per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, quantificati sulla base di un computo metrico estimativo indicativo dei costi sostenuti in fase di ristrutturazione e sanzione = 11.070,96 €
- Spese tecniche = 1.500,00 €
- Spese per tamponamento finestra lato nord dell'edificio (con affaccio non autorizzato su corte Mapp. 34) = 1.000,00 €

**TOTALE = 13.570,96 €**

**Il tutto come da computo metrico e tabella del calcolo contributo allegati (All. 3)**



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

### LOTTO 3:

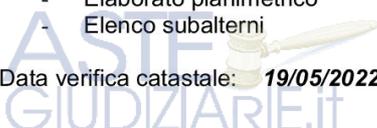
CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.3, via Fontane n.7, P. T-1-2, Cat. A/4 cl.4 vani 9, RC 292,83 Euro

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni

Data verifica catastale: **19/05/2022**



### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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:

**l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale**

**Note:**

Vengono previste le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale quantificabili in:

**1.000,00 € (mille/00)**



**4.3 Verifica della titolarità****Inquadramento della titolarità**

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita Omissis</i>		
	Usufrutto		Si
		X	No
	Nuda proprietà		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	Servitù		Si
		X	No
	Vincoli		Si
		X	No
	Oneri		Si
		X	No
	Pesi		Si
		X	No
	Gravami		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.3	Occupazione		Locato	
		X	Libero	
		Tipo di contratto		
		€/anno		
		Rata		
		Durata in anni		
		Scadenza contratto		
	Estremi registrazione			

I CONTRATTI DI CUI SOPRA	Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
	Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**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 sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- *nessuno*

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- *nessuno*

**7. Analisi estimativa****Utilizzo della 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.

**Basi del valore**

Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)
- L'immobile è collocato in zona semi centrale dell'abitato di Villa Carcina, Comune collocato nella bassa Val Trompia, a circa dieci chilometri dal capoluogo di provincia (Brescia). L'edificio oggetto di stima risulta posizionato in zona identificata come nucleo antico appartenente alla Frazione di Cogozzo (piccolo borgo posto nella zona nord del territorio comunale, sulla sinistra dell'arteria principale che collega la valtrompia al capoluogo cittadino). La dislocazione del borgo, ne garantisce la tranquillità, beneficiando della vicinanza dell'arteria principale di collegamento con il resto della viabilità territoriale sia in direzione di Brescia che verso l'alta Val Trompia. Da segnalare che l'arteria di viabilità urbana principale, sopra citata, risulta essere l'unico modo per percorrere la valle, pertanto caratterizzata da forte intensità di traffico su gomma, anche pesante, nel corso di tutta la giornata lavorativa, con evidenti conseguenze in termini sia di qualità dell'aria che di vivibilità della zona. Attualmente, è in corso la realizzazione di una snodo (che interessa anche il territorio comunale di Villa Carcina) che collegherà la Val Trompia alle principali arterie della zona centrale del nord Italia (autostrada A4, A35 BreBeMi, "corda molle"). Relativamente ai trasporti pubblici è servito da autobus di linea extra-urbana la cui fermata si trova a circa 500 mt (7 min a piedi). Comodo agli esercizi di vicinato ed anche a negozi adibiti alla grande distribuzione raggiungibili in automobile in pochi minuti. La superficie territoriale è caratterizzata dalla presenza di colline prealpine e territorio principalmente pianeggiante nella zona fortemente edificata; Dal punto di vista dei servizi, nella frazione di Cogozzo sono presenti e comodamente raggiungibili la scuola primaria, gli esercizi commerciali e gli uffici principali (quali posta, banca, municipio, ecc.) mentre per scuole secondarie è necessario spostarsi verso nord della valle (Sarezzo, Gardone Val Trompia, Lumezzane) o verso il capoluogo (Brescia).

#### **Assunzioni limitative**

- Nessuna

#### **Condizioni limitative**

- Nessuna

#### **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.	<b>Si</b>
	No

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

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

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

FONTE	Valore di mercato RESIDENZIALE €/mq	
	minimo	massimo
Borsa Immobiliare di Brescia – Probrixia Listino: 1-2022 Villa Carcina (Bs)- Cogozzo - Abitazioni: da ristrutturare	<b>480</b>	<b>535</b>
Agenzie di zona_ Dati Maggio-luglio 2022 Abitazioni di tipo Economico Stato Conservativo DA RISTRUTTURARE	<i>Circa 478,00 €/mq</i>	

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle planimetrie catastali.



**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'**

	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<b>PIANO TERRA</b>	Deposito	240,00 mq	240,00 mq x 0,25 = <b>60,00 mq</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	Appartamento	240,00 mq	240,00 mq x 1,00 = <b>240,00 mq</b>
<b>PIANO SECONDO</b>	Sottotetto	240,00 mq	240,00 mq x 0,25 = <b>60,00 mq</b>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 360,00 mq</b>			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **500,00 €/mq**

**CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:**

- LOTTO 3\_IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 360,00 mq x **500,00 €/mq** = 180.000,00 €

*In detrazione spese tecniche e sanzione per*

*Permesso di Costruire in Sanatoria e aggiornamento planimetria catastale arrotondati a*

= 15.000,00 €

**TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO** 165.000,00 €

**CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	165.000,00	16.500,00	1.650,00	1.650,00	14.850,00	2.500,00	185.650,00	- 12,51%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(292,83+5%) x120] = 36.869,58	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	165.000,00	3.320,69	4.950,00	173.270,69	- 5,01 %

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 12,51% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 5,01% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **7,50 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3**

= VALORE di MERCATO x 92,50 % = 165.000,00 x 92,50% = 152.625,00 € approssimabile a **152.600,00 €**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 3

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.3, via Fontane n.7, P. T-1-2, Cat. A/4 cl.4 vani 9, RC 292,83 Euro

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

- **€ 165.000,00** (diconsì Euro centosessantacinque/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:

**TOTALE** approssimabile a **152.600,00 €** (diconsì euro centocinquantaduemilaseicento/00)

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione n°1851 - via del Camposanto, 14 • 25073 - Bovezzo (Bs) - 347 8827598 - luisa.dordoni@archiworldpec.it

Pagina 16

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a9228403766b6bcc5ab36e5d214274



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851  
Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DICHIARA

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

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 12/08/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

