



ORIGINALE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 486 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. FRANCHIONI STEFANO

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Banco BPM S.p.A.

C.F. e P.IVA 09729490969
con sede legale in Milano (MI), Piazza Filippo Meda n°4
(già ProFamily S.p.A. - P.IVA 09646131004)

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv. Giuseppe Egidio MILANO

C.f. MLN GPP 37P19 E974X del Foro di Milano
con Studio in via Donizetti n°34 - 20122 Milano
Tel 02 799502 PEC: giuseppe.milano@milano.pecavvocati.it

Avv. Aldo GHIRARDI

C.f. GHR LDA 53S24 B157G del Foro di Brescia
con Studio in Via Vittorio Emanuele II n°1 - 25122 Brescia
Tel 03044944 PEC: aldo.ghirardi@brescia.pecavvocati.it

Debitore Esecutato:

OMISSIS

C.f. OMISSIS
nato a OMISSIS
residente in OMISSIS
proprietario per la quota di 1/1 (intera)

Rappresentato dall'Avvocato:

Custode Giudiziario incaricato:

Notaio Dr. Guido CIRILLI

domiciliato ai fini della presente Esecuzione Immobiliare
presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,
in via Ugo La Malfa, 4 - 25124 Brescia
mail custodie@anpebrescia.it

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
Esperto incaricato:

Arch. Claudia MISTRETTA

C.f. MST CLD 70P63 B157L

via Conciliazione, 36 - 25080 Mazzano (BS)

Cell + 39 339 6998968

E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com

PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02



Timbro e firma _____

DATE

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Nomina dell'esperto: 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 04/06/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 03/09/2024

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI > LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO TRILOCALE** sito in un immobile ad uso residenziale suddiviso in più unità immobiliari tra loro indipendenti, con corte comune. Si accede alla proprietà in esame da via Campagnola di Mezzo n°23/A mediante scala esclusiva che dall'androne comune conduce direttamente all'appartamento. Posto al primo piano, si compone di tre vani più cucina abitabile, bagno cieco, disimpegno e balcone. L'unità, priva sia di autorimessa che di cantina, è dotata di un sottotetto posto al secondo piano e di ampia CORTE ESCLUSIVA al piano terra.

Ubicazione: Comune di **BEDIZZOLE (BS)**, via Campagnola di Mezzo n°23/A

Identificativo catastale: catasto fabbricati > **N.C.T. foglio 27 Part. 62 sub. 13** (cat. A/2)
catasto terreni > **foglio 27 Part. 67** (are 150 - seminativo irriguo arborato)

Quota di proprietà: INTERA = quota 1/1 di piena proprietà

Diritto di proprietà: **OMISSIS** (coniugato in regime di comunione dei beni)

Divisibilità dell'immobile: NO, un eventuale frazionamento non accrescerebbe il valore del compendio

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO:	€. 160.000,00 diconsi euro centosessantamila/00
Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*):	€. 136.000,00 diconsi euro centotrentaseimila/00

^(*) Più probabile **VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)**

"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". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il **valore di vendita forzata** è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il **valore di vendita forzata** deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A.1.5).

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

"Giudizio" sintetico sulla commerziabilità degli immobili:

La proprietà in esame si trova nella Frazione Campagnola, posta al limite Sud del Comune di Bedizzole (BS), nella zona delimitata dal Fiume Chiese ad Ovest e dalla SP11 Tangenziale Sud.

L'unità in esame fa parte di un ampio immobile residenziale a corte aperta di origine rurale. Il corpo di fabbrica ad "L" di due piani fuori terra è costituito da vari appartamenti distribuiti tra i piani terra, primo e sottotetto, con accesso sia pedonale che carraio dal civico n°23 della diramazione interna di via Campagnola di Mezzo dove, mediante androne si accede alla corte interna comune.

La zona è al limite del tessuto edificato, ma comunque discretamente servita poiché nelle vicinanze vi sono alcuni esercizi commerciali di quartiere, la farmacia, il palazzetto dello sport, le scuole sia dell'infanzia che primaria, aree verdi e parcheggi, tutti facilmente raggiungibili a piedi. I servizi principali si trovano invece nel centro storico di Bedizzole, distante circa 5 chilometri e pertanto raggiungibili preferibilmente in auto. Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca la urbanizzazione sono complete.

Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca le urbanizzazioni sono complete.

MAPPA GEOGRAFICA: Limite del Comune di BEDIZZOLE (BS) - fonte "Google Maps 2024"

La Frazione Campagnola è individuata dal cerchio rosso



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

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



MAPPA GEOGRAFICA: Confronto tra l'Estratto mappa foglio 27 (a sinistra) e la Foto aerea fonte "Bing Maps" 2024 (a destra). La proprietà in esame, ubicata in Via Campagnola di Mezzo n°23/A, è individuata dal tratteggio rosso ("A" = appartamento N.C.T. fg. 27 Part. 62/13; "T" = terreno fg. 27 Part. 67)



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- | | | |
|-----------------------|--|--|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No (modifiche sia interne che esterne all'appartamento, prefabbricato non autorizzato) |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No (modifiche sia interne che esterne all'appartamento, prefabbricato non accatastato) |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- | | | | |
|--|--|--|------------------|
| Immobile utilizzato da terzi con contratto d'affitto | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 19) |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 18) |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | (vedi pagina 15) |

LIMITAZIONI

- | | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|------------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 21) |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 21) |

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- | | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|------------------|
| Trascrizioni a FAVORE | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 19) |
| Iscrizioni CONTRO | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | (vedi pagina 19) |

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	5
2.	DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	8
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
3.1	LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	13
3.2	RISPONDENZA CATASTALE.....	16
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	17
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	20
6.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	20
7.	ANALISI ESTIMATIVA	21
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	22
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	24
10.	ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	25
11.	BIBLIOGRAFIA.....	26

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione > Prov. BRESCIA > Comune BEDIZZOLE > via Campagnola di Mezzo n°23/A

Il Comune di BEDIZZOLE, distante circa 17 Km da Brescia, con una superficie di 26,44 kmq per 12.165 abitanti (Istat 30/11/9093) è caratterizzato da una sismicità media definita in "zona 9".

Bedizzole confina con i Comuni di Calcinato, Calvagese della Riviera, Lonato del Garda, Mazzano, Nuvolento, Nuvolera e Prevalle.

Zona	<input type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Centrale	<input type="checkbox"/> Semicentrale	<input checked="" type="checkbox"/> Periferica	
	<input type="checkbox"/> Extra urbana	<input type="checkbox"/> Agricola	<input type="checkbox"/> Industriale	<input type="checkbox"/> Artigianale	<input type="checkbox"/> Residenziale
Destinazione urbanistica degli immobili		<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Direzionale	<input type="checkbox"/> Commerciale	
		<input type="checkbox"/> Industriale	<input type="checkbox"/> Turistico-ricettiva	<input type="checkbox"/> Artigianale	
		<input type="checkbox"/> Terziaria	<input type="checkbox"/> Sportiva	<input type="checkbox"/> Agricola	

Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato > stato di conservazione:

■ Fase finale -> Stato di conservazione:
■ ASTE **■** Vista attuale

Nuovo Ristrutturato

> l'immobile è:

○ indipenden



Tipologia edilizia dei fabbricati



- fabbricato storico
- fabbricato in linea
- fabbricato a schiera
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- villa
- villetta a schiera
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina
- altro

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare in esame



Caratteristiche generali dell'immobile: descrizione sintetica dell'appartamento



Tipologia costruttiva (*):

struttura tradizionale con pilastri e tamponamenti in mattoni (metà immobile era originariamente costituito da una loggia, convertita a residenza negli anni '80).

orizzontamenti (*):

solai in laterocemento realizzati negli anni '80 in sostituzione dei precedenti in legno. Scala e balcone in c.a.

Altezza interpiano netta:

appartamento al piano 1°: controsoffitto H 270 cm e porzioni ribassate ad H 240 cm (parte della cucina, disbrigo e bagno)

Copertura:

piano sottotetto: H max. 280 cm al colmo, H min. 170 cm lato Nord e H min. 150 cm lato Sud

tetto a doppia falda con struttura portante in travi "uso Trieste", travetti e soprastante assito, manto di copertura in coppi

lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro

Murature perimetrali (*):

tamponamenti in muratura di mattoni, in parte ante '67 ed in parte realizzati negli anni '80

Coibentazioni/Isolamenti:

si presume assenti, non documentabili

Infissi esterni:

ingresso all'appartamento, dal vano scala esterno esclusivo: portoncino blindato con anta liscia tipo Tanganika sia interna che esterna, con spioncino e maniglia in ottone lucido

Infissi interni:

portefinestre e finestre con apertura a battente in abete laccato verde scuro, vetro-camera, maniglie in alluminio anodizzato, tutte le aperture sono dotate di zanzariere avvolgibili

ante a battente in legno a doghe orizzontali color verde scuro

piano sottotetto: n°5 lucernari "Velux" 55x78 cm più un serramento in abete tinto con affaccio su tasca nel tetto, composto da 2 parti laterali fisse e doppio battente centrale, vetro-camera

porte a battente, più una scorrevole tra cucina e soggiorno, con ante cieche lisce in tamburato di noce Tanganika dotate di maniglie a rosetta in ottone lucido "Rossetti". Le stesse porte sono riproposte al piano sottotetto, ma con finitura ciliegio

Pavimenti e rivestimenti interni:

appartamento al piano 1°: piastrelle in gres porcellanato rettificato 60x60 cm posato dritto, di colore beige con venature tipo marmo Botticino, battiscopa coordinati. Parziale rivestimento sulla parete della cucina in ceramica monocottura 20x20 cm colore bianco lucido. Pavimento del bagno in ceramica smaltata



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA





30x30 cm color verde scuro posa diagonale, rivestimento H 200 cm circa costituito dalle piastrelle coordinate 20x30 cm di colore più chiaro e due fasce decorative nella parte alta

scala esclusiva interna che conduce al piano sottotetto con alzata, pedata e battiscopa in ceramica effetto cotto

piano sottotetto: pavimento in ceramica effetto cotto 30x30 cm posa diagonale, battiscopa coordinati. Rivestimento del bagno fino ad H 120 cm circa in ceramica smaltata 20x20 cm di colore beige con fascia decorativa di chiusura, mentre in corrispondenza della vasca/doccia il rivestimento sale fino ad H 220 cm circa

Pavimenti e finiture esterne: pavimentazione dell'androne comune al piano terra e corte comune in battuto di cemento

scala esclusiva esterna che conduce al piano primo realizzata con alzata, pedata e battiscopa in marmo Botticino lucido più inserto antiscivolo a lavorazione martellinata. Parapetto, corrimano, inferriata alla finestra della scala e cancellino a metà rampa sono tutti in ferro tubolare verniciato di color verde scuro

balcone esclusivo piastrellato in grés effetto cotto antigelivo da esterno 15x30 cm circa, posato a spina di pesce con frontale e battiscopa coordinati. Parapetto in ferro tubolare intervallato da pannelli in lamiera tagliata al laser, verniciati di color verde scuro

soglie e banchine in marmo Botticino lucido

Impianto riscaldamento: Impianto Termico autonomo con caldaia a condensazione "VAILLANT eco INWALL" ubicata in nicchia esterna accessibile dal balcone, con centralina di comando interna installata nel disimpegno, termostati sia in soggiorno che in cucina, sistema di emissione a pavimento per quanto riguarda l'appartamento e a radiatori in ghisa tipo "Ideal Clima" con valvole tradizionali per il sottotetto. Concludono l'impianto due termoarredo, installati uno per ogni bagno (appartamento 1°p. e sottotetto)

Impianto sanitario / gas / elettrico: si presume di recente revisione, ma non documentabile

Impianto di climatizzazione: appartamento al piano 1°: impianto di raffrescamento a pavimento "DAIKIN" del quale si rileva l'unità esterna sul balcone a Sud, con specifico termostato installato nel disimpegno
 piano sottotetto: n°1 split a/c con la relativa unità esterna posta nel vano al rustico a Nord (marca sconosciuta)

Altri impianti: Videocitofono "VIMAR Elvox"

Allaccio fognatura (*): allaccio al collettore fognario comunale

Fonti rinnovabili: nessun impianto

Finiture esterne: intonaco stuccato tinteggiato di bianco in lato Nord e intonaco civile non ancora tinteggiato in lato Sud e nell'androne comune

Finiture interne: appartamento piano 1°: pareti a intonaco civile tinteggiato con idropittura lucida lavabile di vari colori chiari sia tinta unita che a fasce effetto stucco, tutto l'appartamento è controsoffittato
 piano sottotetto: intonaco civile con idropittura lavabile bianca

n° totale di piani fuori terra: due + sottotetto

Altro: Si segnala la presenza di un **box prefabbricato** in lamiera realizzato nel 1984 sul sedime del terreno, di cui foglio 27 Part. 67, in parte adibito ad autorimessa ed in parte a ripostiglio per

ASTE GIUDIZIARIE complessiva S.N.R. 100,00 mq. circa, oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria n°5/2007 per il quale è stato espresso parere di diniego, pertanto non sanabile.

(*) = dati tecnici desunti dalle pratiche edilizie del '79-'81-'07 (**Allegati da 13 a 15**) e verificati in loco

- | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | <input type="checkbox"/> Lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato | <input type="checkbox"/> Società |
| | <input type="checkbox"/> Lato venditore | <input type="checkbox"/> Cooperativa | <input type="checkbox"/> Ente |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | <input type="checkbox"/> Piccola (<50 mq.) | <input checked="" type="checkbox"/> Privato | <input type="checkbox"/> Società |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | <input type="checkbox"/> Media (50/100 mq.) | <input type="checkbox"/> Cooperativa | <input type="checkbox"/> Ente |
| <input type="checkbox"/> Filtering | <input checked="" type="checkbox"/> Grande (>100 mq.) | | |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato) | | |
| <input type="checkbox"/> Altro | <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta | | |
| | <input type="checkbox"/> Monopolio | | |
| | <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale | | |
| | <input type="checkbox"/> Assente | <input checked="" type="checkbox"/> Up | <input type="checkbox"/> Down |
| | <input type="checkbox"/> Recupero | <input type="checkbox"/> Espansione | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Contrazione | <input type="checkbox"/> Recessione | |
| | nulla da segnalare | | |

2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (**Allegati da 1 a 9**)

- | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | BEDIZZOLE (codice A729) | | |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni | <input type="checkbox"/> Fabbricati | |
| | > Sezione Urbana N.C.T. > estratto mappa (Fg. 24 part. 62 e 67) | | |
| | > Sezione Urbana N.C.T. > Planimetrie catastali (indicate di seguito) | | |

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superficie escluse aree scoperte	rendita
NCT	27	62	13	A/2	1	5,5 vani	156 mq	156 mq	€. 218,72

Cat. A/2 = "Abitazioni di tipo civile" (appartamento via Campagnola di Mezzo n°23, piano 1)

Catasto	foglio	part.	sub	porz.	qualità classe	superficie			deduz.	reddito	
						ha	are	ca		dominicale	agrario
Terreni	27	67	-	-	SEM IRR ARB	3	-	1	50	120A	€. 1,16

L'unità in esame fa parte di un fabbricato a corte composto da almeno sei unità immobiliari residenziali distinte e tra loro indipendenti, per il quale ha diritto alla quota proporzionale di proprietà esclusiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. (**Allegati 11 e 12**), quali l'androne di accesso e la corte interna. Da quanto riferito al momento del sopralluogo, le varie proprietà non si sono costituite in condominio.

L'accesso sia carraio che pedonale avviene da una diramazione interna di **via Campagnola di Mezzo** posta a Nord del fabbricato (**foto 2**) mediante androne comune dove, sulla sinistra dello stesso, si trova il civico n°23/A (**foto 4**) ovvero l'inizio della scala che conduce unicamente all'appartamento in esame.

Percorrendo l'intero androne si accede sia alla corte comune a tutte le altre proprietà (**foto 1**), che al terreno esclusivo posto a Sud del lotto. L'appartamento e il terreno oggetto di pignoramento, pur facendo parte dello stesso complesso residenziale, non sono tra loro confinanti.



CONFINI CATASTALI DELLA PROPRIETA'

Confini riferiti all'Elaborato Planimetrico del 21/12/2022 N.C.T. Fg.27 part.62 (Allegati 4>8)

- Confini catastali APPARTAMENTO** di cui N.C.T. Fg. 27 part. 62/13 piani primo e sottotetto

Nord > affaccio esterno su corte comune di terzi part. 55/9 (BCNC con diritto di passaggio)

Est > confina con part. 62/17 di terzi

Sud > affaccio esterno su corte comune part. 63

Ovest > confina con part. 62/20 di terzi

- Confini catastali TERRENO** di cui Fg. 27 part. 67 (Allegato 1)

Nord > confina con part. 62/21 e part. 65 di terzi

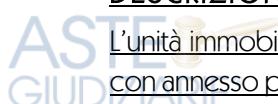
Est > confina con corte comune part. 63

Sud > confina con part. 192 di terzi

Ovest > confina con part. 219 di terzi



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un appartamento trilocale ubicato al primo piano con annesso piano sottotetto, più un terreno esclusivo di 150 mq. (indicati con le lettere "A" appartamento e "T" terreno nella foto aerea a pag. 4, fonte "Bing Maps" 2024).

La proprietà fa parte di un immobile residenziale suddiviso in più unità tra loro indipendenti, con androne e corte comuni, accessibile da una diramazione interna di via Campagnola di Mezzo, nell'omonima frazione di Bedizzole. Lo stesso androne costituisce l'unico accesso carraio alla corte interna, sulla quale si affacciano tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

L'accesso all'appartamento in esame si trova sul lato sinistro dell'androne comune, al civico n°23/A, ovvero dove inizia la scala esterna che conduce al primo piano (foto 3 e 4). Il citofono e la cassetta delle lettere sono installati nell'androne in prossimità del primo gradino della scala, protetta da un cancello in ferro posto a metà della rampa. La scala, ad uso esclusivo dell'appartamento, termina su un piccolo ballatoio finestrato (foto 5), a destra del quale si trova il portoncino di ingresso.

L'APPARTAMENTO occupa una S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) di 104,05 mq. circa ed è dotato di doppio affaccio esterno a Nord e Sud, su corti comuni sottostanti (foto 1 e 2).

Dal portoncino di ingresso si entra direttamente nell'ampia cucina abitabile di S.I.N. (Sup. Interna Netta ovvero Sup. Utile) 26,60 mq. circa, con affaccio esterno sul balcone a Sud (foto 17). Proseguendo la visita, mediante porta scorrevole interna al muro, si accede al soggiorno di S.I.N. 21,00 mq. circa, con affaccio sul medesimo balcone (foto 11 e 18). Sia il soggiorno, che la cucina sono a loro volta collegati alla zona notte mediante un disbrigo ad "L" di S.I.N. 4,30 mq. circa, posto centralmente all'appartamento (foto 10). La zona notte si compone di due camere con affaccio a Nord (foto 2), una matrimoniale di 16,00 mq. circa (foto 12), una singola di 12,10 mq. circa (foto 13), più un bagno cieco di 6,65 mq. circa. Quest'ultimo è dotato di mobile con piano in quarzo verde e lavabo incassato con rubinetteria monoforo a cascata in ottone cromato, cabina doccia angolare in acrilico con idromassaggio (foto 14). Sanitari sospesi, di cui wc dotato di cassetta a muro con placca di comando a due tasti "Geberit" e bidet installato su un muretto di H 90 cm circa realizzato a lato del lavabo (foto 15). Il pavimento del bagno è in ceramica smaltata 30x30 cm color verde scuro posa diagonale, rivestimento H 200 cm circa con piastrelle coordinate 20x30 cm di colore più chiaro e due fasce decorative nella parte alta.

Tutto l'appartamento è controsoffittato ad H 270 cm circa, con porzioni ribassate ad H 240 cm quali parte della cucina, del disbrigo e del bagno.

Il pavimento dell'intero appartamento è in piastrelle in gres porcellanato rettificato 60x60 cm posato dritto, di colore beige con venature tipo marmo Botticino lucido, con battiscopa coordinato.

Le porte interne sono tutte a battente, più una scorrevole tra cucina e soggiorno, con ante lisce in tamburato



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA



di noce Tanganika e maniglie a rosetta in ottone lucido "Rossetti" (foto 10), così come il portoncino di ingresso all'appartamento dotato di blindatura standard e spioncino (foto 6).

Sia le due portefinestre verso il balcone esclusivo a Sud che le finestre hanno apertura a battente in abete laccato verde scuro, vetro-camera, maniglie in alluminio anodizzato (foto 17 e 18). Tutte le aperture sono inoltre dotate di zanzariere avvolgibili e ante a battente in legno a doghe orizzontali color verde scuro. Unica eccezione è la finestra che dal vano scala si affaccia a Sud, che è priva di ante oscuranti ma dotata di inferriata (foto 1).

Il balcone esclusivo, di S.N.R. (Sup. non Residenziale) 13,15 mq. circa, è piastrellato in grés effetto cotto antigelivo da esterno 15x30 cm circa, posato a spina di pesce con frontale e battiscopa coordinati. È dotato sui due lati liberi da un parapetto in ferro tubolare con pannelli in lamiera tagliata al laser, verniciati di color verde scuro (foto 1 e 16). Il terzo lato, ovvero quello in comune col balcone confinante realizzato successivamente a quello in esame, è delimitato da un divisorio in legno all'interno della proprietà adiacente, mentre il parapetto originario risulta smontato e appoggiato al divisorio stesso (foto 18).

L'appartamento, privo sia di autorimessa che di cantina pertinenziali, è dotato di un ampio **SOTTOTETTO** comunicante con la cucina mediante scala interna di S.I.N. 2,85 mq. circa (foto 20). La porzione del secondo piano, di fatto resa abitabile mediante opere murarie relativamente recenti eseguite senza titolo autorizzativo, occupa complessivamente una S.N.R. di 55,10 mq. circa ed è composta da un ampio locale di S.I.N. 29,50 mq. circa con affaccio esterno a Sud, su tasca ricavata nella copertura (foto 22), più due vani orientati a Nord. Precisamente, il locale di S.I.N. 16,50 mq. circa è adibito a camera da letto (foto 25), mentre in quello più piccolo di S.I.N. 7,30 mq. circa è stato ricavato un bagno (foto 28 e 29). Quest'ultimo è dotato un mobiletto lavatoio in acrilico con rubinetto a muro, sanitari "Ideal Standard" con scarico a pavimento di vecchia foggia tra loro differenti e cassetta scarico wc esterna al muro (foto 30), attacco lavatrice, vasca idromassaggio di design in acrilico tipo "Dimhora mod. Maddalena" con oblò laterale in vetro temperato, miscelatore a muro e doccino supplementare. Il rivestimento H 120 cm circa in ceramica smaltata 20x20 cm di colore beige con fascia decorativa di chiusura, sale fino ad H 220 cm circa in corrispondenza della vasca (foto 28). Oltre all'affaccio esterno sulla tasca, di S.N.R. 4,35 mq. circa, dotato di serramento in abete tinto con parti laterali fisse e doppio battente centrale (foto 22), si rilevano cinque lucernari "Velux" (foto 24 e 28), tre nella falda a Sud e due in quella a Nord uno per ogni vano. Il pavimento del sottotetto, così come la scala (foto 20), sono in ceramica 30x30 cm effetto cotto posato in diagonale con battiscopa coordinati (foto 21). Le porte interne sono a battente con ante cieche lisce in tamburato finitura ciliegio dotate di maniglie a rosetta in ottone lucido (foto 29). Le altezze rilevate sotto assito sono H max. 280 cm circa al colmo, H min. 170 cm in lato Nord e H min. 150 cm in lato Sud. Le rimanenti zone di sottotetto con altezza inferiore alle precedenti sono due vani "al rustico" delimitati da tramezze in muratura sia in lato Nord che in lato Sud, ispezionabili mediante aperture dotate di ante in legno (foto 27).

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché la realizzazione dell'APPARTAMENTO risale agli anni '80 (Allegato 13 e 14) si ipotizza che sia in discrete condizioni di conservazione. Si evidenziano inoltre alcune migliorie effettuate in tempi più recenti, la cui datazione non è documentabile. Le stesse considerazioni valgono anche per l'impianto elettrico gestito da apposito quadro collocato nel disbrigo, con frutti e placche della "Vimar mod. Plana". L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico "VIMAR Elvox", antenna TV, prese telefoniche, impianto di raffrescamento a pavimento "DAIKIN" con unità esterna sul balcone a Sud e termostato installato nel disimpegno, ma privo sia di impianto di climatizzazione che d'allarme (del quale tuttavia si rilevano due sensori magnetici, uno sulla porta d'ingresso e uno su quella che conduce al sottotetto, forse dismessi). Un secondo quadro elettrico si trova nel sottotetto, destinato esclusivamente a quella zona.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato mediante caldaia murale a condensazione "VAILLANT eco INWALL" ubicata in nicchia esterna sul balcone (foto 19), con centralina di comando interna installata nel disimpegno, termostati sia in soggiorno che in cucina, sistema di emissione a pavimento per quanto riguarda l'appartamento e a radiatori in ghisa tipo "Ideal Clima" con valvole tradizionali per il sottotetto (foto 21 e 23). Concludono l'impianto due termoarredo, installati uno per ogni bagno. Pur non essendo fornito il libretto di manutenzione della caldaia, mediante il "Catasto CURIT" si evince che l'ultimo controllo fumi dell'Impianto Termico "R95TU32857227803" è avvenuto il 21/07/2022 (fonte CURIT - ARIA S.p.A. agg. 03/05/2024 - Allegato 21). L'Esecutato non ha fornito l'A.P.E. dell'immobile.

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza della proprietà oggetto di valutazione sono state verificate in loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 01/10/1982 (Allegato 9) che con l'ultimo progetto approvato (Allegato 14). Tra le stesse e lo stato di fatto c'è parziale corrispondenza per quanto riguarda il primo piano, mentre il piano sottotetto risulta difforme poiché reso in parte abitabile mediante opere eseguite senza titolo edilizio, come verrà analizzato nel capitolo seguente.

La proprietà in esame è pervenuta all'Esecutato per successione legittima della madre, apertasi il 03/12/2021 e successivo Atto di "accettazione tacita di eredità" del 30/01/2023 (Allegato 10).

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 03/05/2024 in presenza dell'Esecutato, l'appartamento era occupato dall'Inquilino (Allegato 19).

Il CTU sottolinea che, per quanto si è potuto verificare nel corso del sopralluogo, non si evidenzia la necessità di urgenti opere di manutenzione straordinaria a carico della struttura del fabbricato di cui fa parte l'appartamento.

Il compendio è completato da un TERRENO di 150 mq. posto a Sud della corte comune. Sul sedime di questa CORTE esclusiva è stato realizzato dai precedenti proprietari, verosimilmente a metà degli anni '80 senza titolo autorizzativo, un grande BOX PREFABBRICATO metallico di S.N.R. 101,22 mq. circa adibito in parte ad autorimessa (S.N.R. 37,47 mq.) ed in parte a ripostiglio (S.N.R. 63,75 mq.). Poiché oggetto di richiesta di sanatoria conclusasi nel 2007 con diniego (Allegato 15) per mancanza del rispetto dei rapporti di zona e delle distanze minime dai confini, con obbligo di rimozione del fabbricato, lo stesso è da considerarsi abusivo e non sanabile. Pertanto, oltre a non incrementare la superficie commerciale dell'appartamento, sarà oggetto di apposito Computo Metrico Estimativo (Allegato 22) per quantificare i costi della sua totale demolizione e smaltimento.

Il box prefabbricato è realizzato in appoggio su basamento in CLS, con telaio portante in tubolari ad incastro, tamponamenti in lamiera grecata verniciata, capriate reticolari e copertura a doppia falda in lamiera zincata ondulata. La divisoria interna, che delimita le due destinazioni d'uso, è costituita da pannellature in legno tipo "OSB" (foto 32). Un semplice impianto elettrico alimenta alcune prese, una plafoniera stagna ed il sistema di apertura automatizzata "Nice" del portone dell'autorimessa, palesemente non funzionante (foto 34). Nel pavimento in battuto di cemento dell'autorimessa è presente una buca da meccanico di 90x320xH145 cm circa, chiusa da n°6 pannelli in lamiera removibili (foto 32 e 35). Le pareti esterne del box presentano quattro aperture con inferriate, due ad Ovest e due a Sud (foto 36). I due ingressi, quello carraio sulla destra e quello pedonale sulla sinistra si trovano invece sulla parete Est. L'accesso esterno al vano adibito a ripostiglio avviene attraverso una piccola area recintata che, mediante un semplice cancello di recupero, conduce dalla corte comune alla porta pedonale in lamiera diamantata. Il CTU segnala la presenza in questa zona di una tettoia di 8 mq. circa (foto 33) costituita da n°4 lastre in onduline di fibrocemento potenzialmente contenente amianto, considerata l'epoca di realizzazione e mancanza di marchiatura di "fibrocemento ecologico" o similare. Indipendentemente dal loro stato di conservazione ("indice di degrado" apparentemente buono), poiché tutto il box è da smantellare per riportare il terreno al suo stato originario, anche queste lastre sono da bonificare e smaltire ai sensi di legge (Allegato 23).

SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	APPARTAMENTO piano 1°	104,05 mq.	1,00	104,05 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	SCALA ESCLUSIVA ext. p.terra / p.1°	5,20 mq.	0,50	2,60 mq.
	BALCONE approvato <25% SEL appart.	7,15 mq.	0,35	2,50 mq.
	SOTTOTETTO NON ABITABILE H media ponderale = 2,19 m. valutato come S.N.R. owoero vano accessorio alla residenza con H>1,50	55,10 mq.	0,50	27,55 mq.
	SCALA ESCLUSIVA p.1° / p.2°	2,85 mq.	0,50	1,42 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				138,12 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				138,00 mq.

ALTRÉ PERTINENZIALITÀ: TERRENO / CORTE esclusiva di 150,00 mq. posto a Sud della corte comune

- Consistenza:
- Rilievo in loco
 - Desunto graficamente da
 - Data del sopralluogo
- Criterio di misurazione:
- Interno ed esterno (rilievo di massima)
 - Solo esterno Collaboratore
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - 03/05/2024 (visita sia esterna che interna)
 - SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano "1" + "2" > piano 1° (appartamento) + piano 2° (sottotetto abitabile)
- Ascensore Assente Presente
- servizio igienico (vetustà presunta 15 anni circa) > n°1 piano primo (foto 14 e 15)
 - mobile con lavabo sottopiano + rubinetto monoforo a cascata
 - wc sospeso + cassetta a muro e placca a due tasti "Geberit"
 - bidet sospeso + rubinetto monoforo a cascata
 - cabina doccia angolare in acrilico con idromassaggio
- servizio igienico (vetustà presunta 15 anni circa) > n°1 piano sottotetto (foto 28-30)
 - mobiletto lavatoio in acrilico + rubinetto a muro
 - wc "Ideal Standard" a pavimento + cassetta esterna
 - bidet "Ideal Standard" a pavimento + rubinetto monoforo
 - vasca idromassaggio in acrilico di design + doccino supplementare
 - attacco lavatrice

Impianti in dotazione

- Riscaldamento (1° piano)
- Riscaldamento (sottotetto)
- Raffrescamento
- Condizionamento (sottot.)
- Solare termico / Fotovolt.
- Elettrico
- Idraulico
- Assente Presente (a pavim.): vetustà presunta 15 anni circa
- Assente Presente (a radiatori): vetustà presunta 15 anni circa
- Assente Presente (a pavim.): vetustà presunta 10-15 anni circa
- Assente Presente: vetustà presunta 15 anni circa
- Assente Presente
- Assente Presente: vetustà presunta 15 anni circa
- Assente Presente: vetustà presunta 15 anni circa

<input type="checkbox"/> Antifurto	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Domotica	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Manutenz. unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Classe energetica	non desumibile, APE non allegato al contratto d'affitto	
<input type="checkbox"/> Inquinamento	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	Acustico	<input type="checkbox"/> Presente
	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Altro: nulla da segnalare.		<input type="checkbox"/> Minimo

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
 Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

La realizzazione del fabbricato dov'è ubicato l'appartamento in esame è presumibilmente post '67, con modifiche più recenti a carico delle singole unità. In particolare, quello in oggetto, ha subito negli anni '80 la trasformazione del loggiato esistente in civile abitazione, come si evince dalle pratiche edilizie esaminate:

Titolo autorizzativo, numero e data del provvedimento	Descrizione dell'intervento	codice pratica
Concessione Edilizia n°130/79 del 16/08/1979 (Allegato 13)	Rifacimento solai in legno e ristrutturazione fabbricato esistente con trasformazione di loggiato in civile abitazione (fg.27 part.62/13)	161/1979
Concessione Edilizia di Variante n°83/81 del 07/07/1981 (Allegato 14)	Variante in corso d'opera a C.E. n°130/79 per formazione di nuove tramezze con trasformazione di loggia e formazione di balcone in lato Sud (fg.27 part.62/13) [N.B. si rilevano nei disegni alcuni refusi grafici]	161/1979-1
Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n°16450 del 22/12/2006 (Allegato 15)	P.d.C. in Sanatoria per autorimessa e locale ripostiglio = DINIEGO per mancanza di rispetto dei rapporti di zona e delle distanze dai confini, con OBBLIGO di RIMOZIONE del FABBRICATO (fg.27 part.67)	5/2007
Permesso di Costruire n°158/2011 del 17/08/2011	Manutenzione straordinaria (fg.27 part.62/20 e part. 62/21). N.B. viene citato del terreno in esame senza modificarlo (fg.27 part.67)	11051/2011

Data della richiesta C.D.U. e Accesso agli Atti al Comune (cportal.sue): 13/04/2024

Data dell'accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie: 02/05/2024 (**Allegati 13, 14 e 15**)

Data di rilascio C.D.U.: 03/05/2024 (**Allegato 16**)

Data della verifica urbanistica (<https://www.multiplan.servizi.it/pgtweb>): 15/04/2024 (**Allegato 17**)

Il CTU riscontra che per quanto riguarda l'APPARTAMENTO, c'è parziale corrispondenza tra i progetti autorizzati con le Pratiche Edilizie visionate (Allegati 13 e 14) e lo stato di fatto rilevato in loco, tranne che per le seguenti difformità, mentre sul TERRENO (Allegato 15) si rileva un abuso edilizio:

DIFFORMITA' RISCONTRATE (vedi pag.12-14 documentazione fotografica)		SANABILE	TIPO di PRATICA
A	Rispondenza parziale al piano 1° mediante realizzazione di: A.1 - una tramezza tra cucina e disbrigo A.2 - una porta tra cucina e vano scala che conduce al p.2° A.3 - modifica di alcune tramezze e porte interne A.4 - apertura di una finestra a Sud (dim. 80x120 cm.) A.5 - piano terra: parete sottoscala in lato Sud	SI	P.d.C. Permesso di Costruire in SANATORIA (art.36 D.P.R. 380/01)
	A.6 - balcone più ampio rispetto alla C.E. (S.N.R. +6,00mq. circa) da ripristinare come da ultimo progetto approvato, oppure >	SI	
B	Incongruenze al piano 2°: B.1 - porzione di "sottotetto" reso "abitabile" S.N.R. 55,10 mq. con H media ponderale 2,19 m. (< min. ammiss. Hmp 2,40 m.) da ripristinare come vano accessorio "non abitabile"	NO	devono essere ripristinati a locali di servizio "non abitabili"
	B.2 - "tasca nel tetto" di S.N.R. 4,35 mq. circa e n°5 lucernari da ripristinare come pertinenza di S.N.R. "non abitabile"	NO	
C	TERRENO: Box non autorizzato e non sanabile, da demolire	NO	//

Dopo attenta valutazione della situazione concessoria del fabbricato è emerso che tutte le difformità di cui punti "**A.1>A.6**" sono da considerarsi "abusus realizzati in assenza di permesso di costruire" pertanto sanabili ai sensi dell'*art. 36 del D.P.R. 380/01* mediante un **P.d.C. in Sanatoria**, subordinato al pagamento, a *titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (comma 2).* Pertanto, considerata la modesta entità delle opere realizzate in difformità dall'ultimo progetto approvato, in questa fase di valutazione preliminare si stima che il contributo di costruzione massimo da versare sia di €. 5.164,00 (da verificare al momento dell'istruttoria del P.D.C.) oltre a €. 150,00 di diritti di segreteria e all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Per quanto riguarda il punto "**B.1**", ovvero la diversa fruizione del "sottotetto" di fatto reso "abitabile" (locale a disposizione, camera e bagno), il CTU precisa che, poiché **l'altezza media ponderale di 2,19 m. circa è inferiore a quella minima consentita di 2,40 m. per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. 15/1996 e successive L.R. 20/05 - L.R. 4/12)**, è necessario il ripristino ad uso "non abitabile" dei vani realizzati, ritenendo in tal modo risolta la difformità. Analogamente, per quanto riguarda il punto "**B.2**", ovvero la tasca nel tetto di S.N.R. 4,35 mq. circa realizzata a metà degli anni '80 (foto aerea Geoportale 1988 - fonte <http://www.pcn.minambiente.it/viewer/>) è necessario il ripristino a pertinenza di vani "non abitabili".

Infine, la **difformità "C"** rilevata sul **TERRENO ESCLUSIVO** è la realizzazione del **BOX PREFabbrICATO** metallico, già oggetto nel 2007 di richiesta di sanatoria conclusa con DINIEGO (Allegato 15) per mancanza del rispetto dei rapporti di zona e delle distanze minime dai confini, con obbligo di rimozione del fabbricato. Il CTU evidenzia che, poiché il box è da considerarsi **abusivo e non sanabile** è necessario riportare il terreno alla sua consistenza originaria libera da fabbricati. Pertanto, si è redatto il Computo Metrico Estimativo (Allegato 22) per la totale demolizione e smaltimento del manufatto in lamiera, del basamento in CLS e della tettoia in fibrocemento.



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. Vigente (variante 2023) - approvato con D.C.C. n°15 del 13/06/2023 (BURL n. 40 del 04.10.2023)

Adottato

Convenzione Urbanistica

Si No

Cessione diritti edificatori

Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Si No

"P.d.R. AREE B1 - TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO"

NTA Art. 17 ([Allegato 17.b](#)) > verifica mediante: P.G.T. - P.d.R. T02i-v9 "Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali" - scala 1:2000 ([All. 17.a](#))

Vincoli ambientali

Si No

"RSP - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M) - Classe di rischio R2" > verifica mediante:

P.G.T. D.d.P. T02a-v2 "Vincoli ambientali" - scala 1:7.500

Vincoli paesaggistici

Si No

> verifica mediante: P.G.T. D.d.P. T03bAP "Analisi paesistica" scala 1:5.000 P.G.T. D.d.P. T10-VAP "Carta delle classi finali di sensibilità paesistica" - scala 1:7.500 "SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA" (classe 4)

Altro:

nulla da segnalare

DICHIAZIONE DI RISONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BEDIZZOLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'APPARTAMENTO (fg.27 part.62 sub.13) ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti difformità (vedi pag. 14), ovvero:
 - difformità "A.1>A.6" SANABILI (se non ripristinate come da ultimo progetto approvato) mediante Permesso di Costruire in SANATORIA subordinato al versamento di una sanzione amministrativa massima di €. 5.164,00 più €. 150,00 di diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica;
 - difformità "B.1 e B.2" NON SANABILI: "sottotetto" di fatto reso "abitabile" con altezza media ponderale di 2,19 m. circa è inferiore a quella minima consentita di 2,40 m. per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. 15/1996 e successive L.R. 20/05 - L.R. 4/12), è necessario il ripristino ad uso "non abitabile" dei vani realizzati, ritenendo in tal modo risolta la difformità;
- la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA del TERRENO, poiché sullo stesso è stato edificato un box prefabbricato abusivo non sanabile (difformità "C") oggetto di richiesta di sanatoria conclusasi nel 2007 con DINIEGO ([Allegato 15](#)) per mancanza del rispetto dei rapporti di zona e delle distanze minime dai confini, con obbligo di rimozione del fabbricato.

Note: L'APPARTAMENTO è sprovvisto di Certificato di Abitabilità, poiché non richiesto dal committente dopo l'esecuzione delle opere. Per il costo di ripristino dei luoghi relativamente alle opere abusive non sanabili "B" e "C" si rimanda al Computo Metrico Estimativo di Demolizione (= €.9.632,00 [Allegato 29](#)).

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA



3.2 RISPONDENZA CATASTALE

La proprietà, catastalmente distinta dal Nuovo Catasto Terreni N.C.T. del Comune di Bedizzole (BS) codice A729, Foglio 27 particella 62 sub. 13 + particella 67 (**Allegato 1**), è così censita (**Allegati 2 e 3**):

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superficie escluse aree scoperte	rendita
NCT	27	62	13	A/2	1	5,5 vani	156 mq	156 mq	€. 218,72

Cat. A/2 = "Abitazioni di tipo civile" appartamento via Campagnola di Mezzo n°23, piano 1

Catasto	foglio	part.	sub	porz	qualità classe	superficie			deduz.	reddito	
						ha	are	ca		dominicale	agrario
Terreni	27	67	-	-	SEM IRR ARB	3	-	1	50	120A	€. 1,16
											€. 1,32

TERRENO esclusivo (seminativo irriguo arborato) di 150 mq.

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

Elenco Documentazione visionata in data 10/04/2024

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa N.C.T. (Allegato 1) | <input type="checkbox"/> Visura storica per immobile (Allegati 2, 3, 6 e 8) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione (Allegato 5) | <input type="checkbox"/> Elenco dei subalterni assegnati (Allegato 4) |
| <input type="checkbox"/> Elaborato planimetrico - Tipo mappale | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria (Allegato 7) |
| <input type="checkbox"/> Elenco immobili | <input type="checkbox"/> Altro |
| <input type="checkbox"/> Tipo frazionamento | |

La proprietà fa parte di un immobile residenziale (N.C.T. Fg.27 part.62) composto da più unità tra loro indipendenti, accessibile da una diramazione interna di via Campagnola di Mezzo, mediante una corte di altra Ditta (Fg.27 part.55/9 B.C.N.C.) di cui anche l'unità in esame ha il diritto di passaggio (**Allegati 4>6**).

L'androne, gravato da servitù di passaggio, costituisce l'unico accesso carraio alla corte comune interna (Fg.27 part.63, **Allegato 8**). L'**APPARTAMENTO** (Fg.27 part.62 sub.13) è articolato su tre piani, ovvero scala esclusiva al piano terra, unità residenziale al 1° piano e sottotetto, come confermato dalla Planimetria Catastale (**Allegato 9**), ma non dalla Visura storica dove il dato relativo al secondo piano è stato omesso nella fase di ripristino di immobile erroneamente soppresso (Fg.42 Part.2810 sub.13 **Alleg.2 pag.3**).

Come già descritto nel "capitolo 3.1", il CTU rileva alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima Planimetria del 01/10/1982, che necessitano di approfondimenti anche dal punto di vista catastale:

DIFFORMITA' RISCONTRATE (vedi pag.12-14 documentazione fotografica)		TIPO di PRATICA
Appartamento part. 62/13	Rispondenza parziale al piano 1° mediante realizzazione di: A.2 - una porta tra cucina e vano scala che conduce al p.2° A.3 - modifica di alcune tramezze e porte interne A.4 - apertura di una finestra nel vano scala (dim. 80x120 cm) A.5 - piano terra: parete sottoscala in lato Sud	DOCFA sub.13
	Incongruenze al piano 2°: B.1 - porzione di "sottotetto" reso "abitabile" da ripristinare come vano accessorio "non abitabile"	/
	B.2 - "tasca nel tetto" di S.N.R. 4,50 mq circa da ripristinare come pertinenza di S.N.R. "non abitabile"	/
Terreno part. 67	C - Box prefabbr. non autorizzato e non sanabile, da demolire	/

ASTE
GIUDIZIARIE®
C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

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



Per quanto riguarda l'appartamento, qualora lo stato di fatto dei punti "A.2>A.5" venisse confermato e non ripristinato come da ultima Planimetria in atti ([Allegato 9](#)), una volta sanato dal punto di vista urbanistico, necessita di regolarizzazione catastale al costo di un'unica pratica DOCFA "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" pari ad €. 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigere la pratica. Per quanto riguarda i punti "B.1" e "B.2" ovvero le difformità riscontrate al piano sottotetto, le stesse devono essere ripristinate ad uso "non residenziale" ritenendo in tal modo risolta la difformità. Le modifiche apportate all'appartamento, poiché realizzate verosimilmente da più di cinque anni, non sono soggette a sanzione.

Infine, in merito al TERRENO (N.C.T. Fg.27 part.67) sul quale insiste un **BOX PREFABBRICATO** (S.N.R. 101,22 mq. circa) si precisa che lo stesso è da demolire, poiché abusivo e non sanabile ([Allegato 15](#)).

DICHIAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

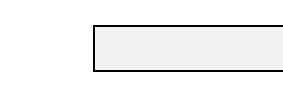


Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Dichiara

- la **NON REGOLARITÀ catastale** dell'**APPARTAMENTO** (fg.27 part.62 sub.13) per le difformità riscontrate in loco come indicato in precedenza, con i seguenti costi per la variazione della pratica catastale:
- Difformità "A.2>A.5" ai **piani terra e 1°** risolvibili con l'aggiornamento della Planimetria mediante una Pratica DOCFA per "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" [€. 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerla];
- Difformità "B.1" e "B.2" al **piano sottotetto**, da ripristinare ad uso "non residenziale", ritenendo in tal modo risolta la difformità.
- la **NON REGOLARITÀ catastale** del **TERRENO** (fg.27 part.67), poiché sullo stesso è stato edificato un box prefabbricato abusivo non sanabile (Difformità "C") e pertanto da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi.

Note: Sanzione in prescrizione poiché opere realizzate verosimilmente da più di cinque anni



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ'

Inquadramento della titolarità:

Successione di **OMISSIS**

dichiarazione registrata a Brescia il 03/12/2021 al n°541.987
vol. 88.888/21 e trascritta il 04/05/2022 ai n°19.830/13.458
Accettazione tacita di eredità ([Allegato 10](#))

Dott.ssa Jessica BONOMELLI

30/01/2023 Rep. n° 2.671 Racc. n° 2.246

Brescia 02/02/2023 n°4.205 RG / 2.819 RP



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA





Titolo di provenienza n°1:

- Notaio:
- Data atto:
- Estremi Trascrizione:
- Note:

Atto di Compravendita (Allegato 11)

Dott. Luigi MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA

01/06/2006 Rep. n° 61.708 Racc. n° 11.738

Brescia 26/06/2006 n° 33.995 RG / 19.985 RP

OMISSIS acquistava da **OMISSIS** a la quota di 6/7 dei beni oggetto di pignoramento

Titolo di provenienza n°2:

- Notaio:
- Data atto:
- Estremi Trascrizione:
- Note:

Atto di Compravendita (Allegato 12)

Dott. Luigi MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA

07/01/2000 Rep. n° 40.804 Racc. n° 5.844

Brescia 15/01/2000 n° 1.284 RG / 773 RP

OMISSIS per usufrutto e **OMISSIS** per nuda proprietà acquistavano la quota di 6/7 dei beni oggetto di pignoramento

Intera 1/1

No

No

Parte

Si

Si

Quota di proprietà:

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti:

Servitù:

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli

No

Si

Oneri

No

Si, come di seguito specificato

CREDITO A FAVORE DEL COMUNE DI BEDIZZOLE (BS), Ufficio Tributi per IMU e TARI relativo alla proprietà oggetto di pignoramento e ad altri immobili, come da PEC ricevuta il 26/04/2024 (**Allegato 18**):

alla data del 26/04/2024

il credito dell'Esecutato a favore del Comune di Bedizzole (BS) è di

TARI+TARSU^(#) dal 2012 al 2024 = €. 2.579,00 (euro duemilacinquecentosettantanove/00)

IMU^(*) dal 2022 al 2024 = €. 2.297,00 (euro duemiladuecentonovantasette/00)

totale complessivo = €. 4.876,00 (euro quattromilaottocentosettantasei/00)

oltre gli interessi, le competenze e le spese maturandi

Legenda: (#) = altri immobili non oggetto di pignoramento; (*) = immobili oggetto di pignoramento + altri

CREDITO A FAVORE DELL'AGENZIA delle ENTRATE per imposte diverse, compresi gli accessori di legge come da deposito intervento P.I. n° IN2024BS0009261876 del 17/05/2024 all'E.I. 486/2023:

alla data del 17/05/2024

il credito dell'Esecutato a favore dell'AGENZIA delle ENTRATE è di

€. 7.867,02 (euro settemilaottocentosessantasette,02)

oltre gli interessi, le competenze e le spese maturandi

Pesi

No

Si

Gravami desunti:

Certificato Notarile Notaio Enrico GIROLA del 08/11/2023

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

Ispezione Ipotecaria del 10/05/2024 (**Allegato 20**):

A	<p>ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/06/2023 ai nr. 4.211 Registro Particolare e 26.665 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di BRESCIA rep. 1.678 del 29/03/2018 a favore di "PROFAMILY S.P.A." con sede in Milano (MI) contro OMISSIS e OMISSIS in solido fra loro Capitale: €. 18.880,74 (euro diciottomilaottocentottanta/74) Somma iscritta: €. 16.995,19 (euro sedicimilanovecentonovantacinque/19) gravante sugli immobili siti in Bedizzole (BS), NCT fg.27 Part.62 sub.13 + fg.27 Part.67</p>
B	<p>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/10/2023 ai nr. 33.074 Registro Particolare e 47.859 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di BRESCIA rep. 8.080 del 03/10/2023 a favore di "BANCO BPM S.P.A." (già PROFAMILY S.P.A.) con sede in Milano (MI) contro OMISSIS titolare della piena proprietà Importo del preцetto: €. 17.837,75 (euro diciassettemilaottocentotrentasette/75) gravante sugli immobili siti in Bedizzole (BS), NCT fg.27 Part.62 sub.13 + fg.27 Part.67</p>

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Il giorno del sopralluogo, avvenuto il 03/05/2024, erano presenti presso l'immobile sia l'Esecutato che il conduttore dell'appartamento, il quale dichiara di risiedervi con il proprio nucleo familiare composto da due adulti e due figli minorenni.

N.C.T. Fg.27 part.62 sub.13 > cat. A/2 appartamento Libero Occupato

Presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate di Montichiari si è reperita la seguente interrogazione:

Tipo di contratto: **L1 - CONTRATTO di LOCAZIONE USO ABITATIVO** (**Allegato 19.a**)

€. **7.200,00/anno** con rata €. **600,00/mese** (cedolare secca esercitata dal locatore)

Durata in anni: 4 dal **01/06/2022** al **31/05/2026** con tacito rinnovo per altri 4 anni

Scadenza contratto: **31/05/2026**

Estremi di registrazione: n°3095 S.3T del 17/06/2022 id. telematico TNS22T003095000XF

Per il presente contratto l'addebito sul conto corrente bancario risulta non presente.

S.I.N. appartamento (1°p. + sottotetto non abitabile al 50%) = $86,65 + 56,15/2 = 114,72$ mq.

Il canone in essere è allineato con canone di mercato: Si No

facendo riferimento ai valori medi ^(#) indicativi [€./mq. mese] da min. 2,8 a max. 3,7

il **valore di locazione più attendibile per l'appartamento in esame è di €. 400/mese**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile (30/10/2023)

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

N.B. Poiché la copia del contratto non è stata allegata in fase di registrazione telematica dal richiedente locatore, è stata fornita dal conduttore durante il sopralluogo (**Allegato 19.b**)

Catasto Terreni Fg.27 part.67 > terreno esclusivo Libero Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate di Brescia: PEC del 18/04/2024 (**Allegato 19.a**)

(#) = media dei valori desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e dal "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia.



4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITA' CONDOMINIALI

L'unità in esame (appartamento + terreno esclusivo) fa parte di un fabbricato a corte composto da più unità immobiliari residenziali tra loro indipendenti, per il quale ha diritto alla quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. ([Allegati 11 e 12](#)), quali l'androne di accesso e la corte interna.

Tuttavia, poiché le varie proprietà non si sono costituite in condominio, le eventuali spese generali per la manutenzione delle parti comuni non sono documentabili.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

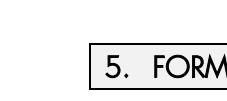
Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari risulta registrato, ed in essere, il contratto di locazione ad uso abitativo avente per oggetto l'immobile sito in Bedizzole N.C.T. Fg.27 part.62 sub.13 (cat. A/2) ovvero appartamento al 1° piano + sottotetto (non abitabile, non autorizzato e non sanabile):

- Contratto id. telematico TNS22T003095000XF del 17/06/2022 ([Allegato 19.a](#)) valido fino al 31/05/2026
La data di registrazione del contratto è antecedente a quella del Pignoramento, trascritto il 30/10/2023.



REGOLARITA' EDILIZIA / URBANISTICA e CATASTALE

- Costi per la SANATORIA dell'APPARTAMENTO, €. 5.314,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigere il Permesso di Costruire in Sanatoria
- Costi per l'AGGIORNAMENTO CATASTALE dell'APPARTAMENTO, €. 50,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigere la pratica DOCFA
- Costi per la demolizione delle DIFFORMITA' NON SANABILI dell'APPARTAMENTO e del BOX ABUSIVO realizzato sul TERRENO esclusivo, di €. 9.632,00. ([Allegato 22](#)).



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita ed in particolare dalla PEC dell'**Ufficio Tributi del Comune di Bedizzole** del 26/04/2024 ([Allegato 18](#)) e dall'**Ispezione Ipotecaria** per soggetto del 10/05/2024 ([Allegato 20](#)) emerge che, sull'immobile oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca Giudiziale** iscritta a Brescia in data **16/06/2023** ai nr. 26.665 RG / 4.911 RP.
- Pignoramento Immobiliare** trascritto a Brescia in data **30/10/2023** ai n.r. 47.859 RG / 33.074 RP.
- Credito a favore del Comune di Bedizzole (BS)**, Ufficio Tributi di complessivi €. **4.876,00**.
- Credito a favore dell'AGENZIA delle ENTRATE** di complessivi €. **7.867,02**.

Tutte le voci di cui sopra sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.



6. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal C.T.U., indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **27/03/2024** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), veniva nominato CTU per l'Esecuzione Immobiliare n°486/2023.
- In data **03/04/2024**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.
- In data **08/04/2024** mediante PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC in data 18/04/2024 ([Allegato 19](#)). Lo stesso giorno, mediante mail richiedeva al Notaio Bonomelli copia della Successione e dell'Atto di Accettazione tacita dell'eredità ([Allegato 10](#)).
- In data **09/04/2024** mediante mail richiedeva al Notaio Mazzola copia degli Atti di compravendita



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA





ovvero di provenienza 1 e 2 degli immobili pignorati (**Allegati 11 e 12**). Lo stesso giorno a mezzo di PEC all'Ufficio Tributi del Comune di Bedizzole richiedeva la situazione debitoria dell'Esecutato (**Allegato 18**).

- In data **10/04/2024 e 10/05/2024** con accesso telematico a "SISTER" otteneva la documentazione catastale sia degli immobili pignorati, che delle corti su cui ha il diritto di passaggio (**Allegati da 1 a 9**).
- In data **13/04/2024** mediante PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole richiedeva l'Accesso agli Atti per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile (**Allegati 13-15**) e copia del CDU (**Allegato 16**).
- In data **15/04/2024** mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file del P.G.T. e delle relative N.T.A. (**Allegato 17**).
- In data **02/05/2024** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole per visionare le pratiche edilizie reperibili in archivio, ottenendone copia fotografica (**Allegati 13-15**).
- In data **03/05/2024** svolgeva insieme all'incaricato del Custode giudiziario il sopralluogo interno degli immobili in esame effettuando un rilievo di massima per il calcolo della superficie commerciale e un dettagliato rilievo fotografico sia esterno che interno.
- In data **10/05/2024** con accesso telematico a "SISTER" otteneva l'Ispezione Ipotecaria (**Allegato 20**).
- In data **31/05/2024** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole per valutare la sanabilità delle difformità riscontrate in loco.
- Nel periodo compreso tra il **28/05/2024** e il **03/06/2024** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato degli immobili in esame. Contemporaneamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

7. ANALISI ESTIMATIVA

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quelli in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione dei beni analizzati in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della loro ubicazione.

RIEPILOGO delle SUPERFICI COMMERCIALI ASSUNTE per la VALUTAZIONE (vedi tabella a pag. 12)

LOTTO UNICO	N.C.T. fg.27 part.62 sub.13 = APPARTAMENTO	138,00 mq.
	Catasto terreni fg.27 part.67 = CORTE esclusiva	150,00 mq.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione. La presente valutazione è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'Esecuzione Immobiliare n°486/2023.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal CTU presso gli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità.

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 prospettabili, per i tre LOTTI.

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 stagiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Metodo del confronto | <input checked="" type="checkbox"/> Metodo sintetico o comparativo | |
| <input type="checkbox"/> Finanziario | <input type="checkbox"/> MCA con nr. ___ comparabili | |
| | <input type="checkbox"/> Sistema di Stima | <input type="checkbox"/> Sistema di ripartizione |
| | <input type="checkbox"/> MCA + Sistema di Stima con nr. ___ comparabili | |
| | <input type="checkbox"/> Analisi di regressione semplice con nr. ___ dati campione | |
| | <input type="checkbox"/> Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione | |
| | <input type="checkbox"/> Capitalizzazione Diretta | <input type="checkbox"/> Capitalizzazione finanziaria |
| | <input type="checkbox"/> Analisi del flusso di cassa scontato | <input type="checkbox"/> Dei costi |

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Bedizzole è compreso in tutta la città tra 1.030 €/m² e 1.595 €/m² per la compravendita e tra 3,7 €/m² mese e 5,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.460 €/m²) è di circa il 34% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.220 €/m² ed è anche di circa il 30% inferiore alla quotazione media provinciale (2.085 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 139), limitando l'affidabilità delle quotazioni. Le quotazioni a Bedizzole sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.005 €/m² e 1.840 €/m².

[Fonte: www.mercato-immobiliare.info]



MAPPA GEOPOLI: Bedizzole fraz. Campagnola (BS),

Zona OMI "D1" via Campagnola di Mezzo n°23

[Fonte: <http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>]

Quotazione media indicativa in Zona "D1"
per la tipologia immobiliare RESIDENZIALE:

- "ABITAZIONI CIVILI"** (1) Bedizzole (2° semestre 2023)
Cons. OTTIMO (1) €/mq. min. 1.300,00 > max. 1.400,00
Cons. NORMALE (1) €/mq. min. 1.000,00 > max. 1.100,00
- "RESIDENZIALE"** (2) Bedizzole (visura 03/06/2024 a.2023)
RECENTE (10/20 a.) €/mq. min. 1.460,00 > max. 1.830,00
AGIBILE 1 (30/40 a.) €/mq. min. 770,00 > max. 1.100,00

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è stato valutato in base alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI" dell'Agenzia del Territorio (1), al "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia (2), e verificato con indagini condotte sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

CALCOLO del VALORE di stima dell'unità immobiliare:

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con i beni oggetto della valutazione. Esaminate le proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Per confermare le valutazioni effettuate e per definire in termini economici la proprietà in esame si sono assunti i parametri, le modalità e le consuetudini di vendita del luogo.

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, del livello di piano (coefficiente relativo al 1° piano senza ascensore), della



presenza del piano "sottotetto pertinenziale non abitabile" (valutato come accessorio alla residenza), del "terreno / corte esclusiva" (coefficiente relativo alle zone dove il parcheggio su suolo pubblico è di facile reperibilità), del diritto alle parti comuni, degli oneri gravanti sul bene, della rispondenza parziale per le difformità riscontrate rispetto sia alla consistenza concessoria che catastale, è possibile attribuire al **LOTTO UNICO**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta: APPARTAMENTO , balcone esclusivo e sottotetto non abitabile	138,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	1.050,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	138,00 mq. x 1.050 €/mq.	
VALORE di libero mercato assunto: APPARTAMENTO		€. 144.900,00
Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta: TERRENO valutato come CORTE esclusiva (ovvero pertinenza dell'appartamento)	150,00 mq. x 10% = 15,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	1.050,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	15,00 mq. x 1.050,00 €/mq.	
VALORE di libero mercato assunto: TERRENO / CORTE esclusiva		€. 15.750,00
LOTTO UNICO: VALORE TOTALE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO (arrotondato)		€. 160.000,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO UNICO** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegati 2 e 3**):

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superficie escluse aree scoperte	rendita
NCT	27	62	13	A/2	1	5,5 vani	156 mq	156 mq	€. 218,72

Cat. A/2 = "Abitazioni di tipo civile" appartamento via Campagnola di Mezzo n°23, piano 1

Catasto	foglio	part.	sub	porz	qualità classe	superficie			deduz.	reddito	
						ha	are	ca		dominicale	agrario
Terreni	27	67	-	-	SEM IRR ARB	3	-	1	50	120A	€. 1,16

TERRENO esclusivo (seminativo irriguo arborato) di 150 mq.

il più probabile **VALORE di REALIZZO** del "**LOTTO UNICO**" (quota di possesso intera)

in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in

€. 136.00,00 diconsi euro centotrentaseimila/00



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

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



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia (iscr. n°1710), 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 l'immobile
- Ha ispezionato di persona la proprietà, sia esternamente che internamente
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione 04/06/2024



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

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



10. ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1	Estratto mappa - N.C.T. BEDIZZOLE (BS) fg.27 part.62 e 67 (scala 1:1000)
Allegato 2	Visura storica per immobile agg. 10/04/2024 - N.C.T. fg.27 part.62 sub.13 - cat. A/2
Allegato 3	Visura storica per immobile agg. 10/04/2024 - Cat. Terreni - fg.27 part.67
Allegato 4	Accertamento della prop. Immob. urbana - N.C.T. fg.27 partt.55 e 62 - Elenco dei sub. assegnati
Allegato 5	Elaborato Planimetrico parziale BS0075964 del 05/04/2022 - N.C.T. fg.27 part.55 - Dimostrazione grafica dei subalterni dal quale si evince che la part.55/9 è corte comune alla part.62
Allegato 6	Visura storica per immobile agg. 10/05/2024 - N.C.T. fg.27 part.55/9 BCNC (ex part.62/5)
Allegato 7	Elaborato Planimetrico parziale BS0282206 del 21/12/2022 - N.C.T. fg.27 part.62 - Dimostrazione grafica dei subalterni, con la seguente nota: <E.P. redatto in modo parziale in quanto il tecnico redattore non ha avuto né l'accesso né l'incarico per le altre UU del fabbricato> (tra cui il sub.13)
Allegato 8	Visura storica per immobile agg. 10/05/2024 - Cat. Terreni - fg.27 part.63 corte comune
Allegato 9	Planimetria del 01/10/1982 - N.C.T. fg.27 part.62 sub.13 - Piante p. terra, 1° e sottotetto (sc.1:200)
Allegato 10	Successione di OMISSIONIS (n.27/06/1961 m.28/06/2021) dichiarazione registrata a Brescia il 03/12/2021 al n°541.987 vol. 88.888/21 e trascritta il 04/05/2022 ai n°19.830/13.458. Accettazione tacita di eredità con Atto notarile del 30/01/2023 n°9.671/2.246 rep. Notaio Dott.ssa Jessica Bonomelli trascritto a Brescia il 02/02/2023 ai n°4.205 RG / 2.819 RP
Allegato 11	Atto di provenienza n°1: Compravendita del 01/06/2006 n°61.708/11.738 rep. Notaio Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona trascritto a Brescia il 26/06/2006 ai n°33.995 RG / 19.985 RP con il quale OMISSIONIS acquistava da OMISSIONIS la quota di 6/7 dei beni oggetto di pignoramento
Allegato 12	Atto di provenienza n°2: Compravendita del 07/01/2000 n°40.804/5.844 rep. Notaio Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona trascritto a Brescia il 15/01/2000 ai n°1.284 RG / 773 RP con il quale OMISSIONIS per usufrutto e OMISSIONIS per nuda proprietà acquistavano la quota di 6/7 dei beni oggetto di pignoramento
Allegato 13	Concessione Edilizia n°130/79 del 16/08/1979 "Rifacimento solai in legno e ristrutturazione fabbricato esistente con trasformazione di loggiato in civile abitazione": 13.a - Istanza e Rilascio Concessione Edilizia 13.b - Tav. 1 Estratto mappa e Planimetria (estratto fotografico, scala originale 1:200)
Allegato 14	Concessione Edilizia n°83/81 del 07/07/1981 "Variante alla C.E. n°130/79 per formazione di nuove tramezza con trasformazione di loggia e formazione di balcone sul lato Sud": 14.a - Istanza e Rilascio Concessione Edilizia 14.b - Tav. 2 var. Piante modificate piani terra e primo (scala 1:100) 14.c - Tav. 3 var. Prospetti Sezioni (estratto fotografico, scala originale 1:100)
Allegato 15	Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n°05/2007 del 22/12/2006 per autorimessa e locale ripostiglio, concluso con DINEGO per mancanza di rispetto dei rapporti di zona e delle distanze dai confini, con OBBLIGO DI RIMOZIONE DEL FABBRICATO 15.a - Comunicazione del 14/02/2007 dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza 15.b - Relazione tecnica del 20/12/2006 e Comunicazione del tecnico del 22/02/2007 15.c - Tav. 1 Planimetria Generale (estratto fotografico, scala originale 1:200) + fotografie 15.d - Tav. 1 Stato di fatto: Pianta, sezione e prospetti (estratto fotografico, scala originale 1:100)
Allegato 16	C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica n°29/2024 del 03/05/2024 (terreno fg.27 part.67)
Allegato 17	Estratto P.G.T. Vigente variante 2023 Comune di BEDIZZOLE (ultimo B.U.R.L. n°40 del 04/10/2023) 17.a - "AREE B TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE E POLIFUNZIONALE > AREE B1" P.d.R. Tav. T02i-v2 "Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali" scala 1:2000 17.b - N.T.A. Art.17 "AREE B1 TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO"
Allegato 18	Ufficio Tributi Comune di BEDIZZOLE: Situazione debitoria dell'Esecutato al 26/04/2024

Allegato 19	19.a - Dichiarazione Agenzia delle Entrate U.T. Montichiari del 18/04/2024 dal quale risulta il Contratto di Locazione di immobile ad uso abitativo "L1" registro telematico "TNS22T003095000XF" del 17/06/2022 avente durata dal 01/06/2022 al 31/05/2026 (appartamento N.C.T. fg.27 part.62 sub.13) 19.b - Copia del contratto di Locazione
Allegato 20	Ispezione Ipotecaria per soggetto (C.F. OMISSIS) del 10/05/2024
Allegato 21	Informazioni Impianto Termico "R95TU32857227803" (fonte CURIT - ARIA S.p.A.) agg. 03/05/2024
Allegato 22	Computo Metrico Estimativo per demolizione e smaltimento delle OPERE ABUSIVE NON SANABILI
Allegato 23	Preventivo della ditta "ABS WORK s.r.l." di Gavardo (BS) per la bonifica dei manufatti contenenti amianto presenti in loco (terreno - fg.27 part.67)
Documentazione fotografica , con indicate le difformità riscontrate in loco (14 pagine)	



11. BIBLIOGRAFIA

- IVSC : *International Valuation Standards*. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: *Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- Simonotti M. : *Manuale delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M. : *Prontuario delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P. : *L'Esperto del Giudice*, Edizioni Giuridiche Simone
- *Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS*. A cura di Geo.Val. Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima* - Corso Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti
- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia* - Borsa Immobiliare di Brescia



C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

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

