

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 775/2019

Riunita alla procedura n. ____/____

MODIFICATA ED INTEGRATA

Giudice delegato:

DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

GEOM. BELOTTI BRUNO
Via FIRENZE n.68/A – 25036 – PALAZZOLO S/OGLIO (BS)
CF BLT BRN 71H18 Z133H
Tel 030/738516
Fax 030/738516
Mail geombrunobelotti@libero.it
Pec bruno.belotti@geopec.it
Iscritto al COLLEGIO dei geometri di BRESCIA nr. 4201



Date

Nomina dell'esperto	10 Febbraio 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23 Febbraio 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	02 Dicembre 2022
Data della MODIFICA E INTEGRAZIONE del rapporto di valutazione	SETTEMBRE 2024

Identificazione dei lotti

L'a proprietà immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione è sita in via Fusera n.15 in località San Polo nel comune di Brescia, di proprietà del [REDACTED].

Il corpo di fabbrica principale risulta essere un palazzo storico edificato nell'anno 1736 ed è composto da tre corpi di fabbrica distinti fra loro e posti a "C", posizionati all'interno di un parco secolare con adiacente laghetto artificiale.

Le unità immobiliari vengono identificate sin da subito in:

Immobile n. 1 – Lato Nord: abitazione padronale, arricchita da affreschi e finiture di prestigio;

Immobile n. 2 – Lato Ovest: abitazione ristrutturata negli anni '80 circa;

Immobile n. 3 – Lato Est: abitazione ristrutturata negli anni 2004-5 circa.

Il tutto completato, all'interno di un ampio parco, con campo da tennis, piscina, porticciolo privato su lago delle Cave.

L'intera proprietà è collocata nella zona periferica a sud del comune di Brescia in area a forte vocazione estrattiva, una delle zone probabilmente meno appetibili della città.

1 Palazzo principale

2 Palazzo ristrutturato anni 80

3 Palazzo ristrutturato recentemente

4 Piscina

5 Campo da tennis

6 Attracco barca privato

7 Piccole costruzioni di servizio (tettoie, gazebo) sparse nella proprietà oggetto di un capitolo a parte.





IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

IMMOBILE n.1: VILLA LATO NORD

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 2**

Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 4**

IMMOBILE n.2: VILLA LATO OVEST

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 1**

IMMOBILE n.3: VILLA LATO EST

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 3**

PARTI COMUNI: Porzione di “laghetto” con molo e terreno adiacente

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 151

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- B.C.N.C. quali corte, campo da tennis, piscina con locali accessori al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 5**

- B.C.N.C. quali portico e caldaia al p.t., cantina al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 6**



INQUADRAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA'

La proprietà, oggetto del presente rapporto di valutazione, è composta da una serie di fabbricati immersi in un parco secolare, con affaccio diretto su uno dei laghetti artificiali creati nella zona cave a sud della città di Brescia.

Si accede alla proprietà tramite una strada privata, attraverso un cancello si entra nel parco costituito da alberi secolari, siepi o alberature che ne delimitano il perimetro.

Tramite la strada interna, in porfido, si giunge al centro della proprietà, composta da tre corpi di fabbrica distinti posizionati idealmente sui tre lati di un quadrato, mentre il quarto lato è una seconda recinzione con cancello in ferro e colonne in marmo.

Tra i tre fabbricati e la seconda recinzione troviamo una corte comune con al centro una fontana in marmo bianco (Botticino).

All'interno del parco si trovano diverse costruzioni, molte delle quali sono stata realizzate senza autorizzazione edilizia.

Troviamo una piscina, un campo da tennis, un campo da bocce, una grande tettoia usata come ricovero autorimesse, una legnaia, un deposito attrezzi, un'area barbecue e una tettoia con vista lago. La proprietà si completa con un lago artificiale con approdo barche privato.

IMMOBILE NUMERO 1– Lato Nord

L'immobile identificato nelle fotografie con il numero 1, è sicuramente quello di maggior valore architettonico dell'intero complesso immobiliare. Si articola su quattro piani, di cui tre fuori terra: e uno interrato. L'immobile è in buone condizioni e le finiture sono sicuramente oltre il signorile.

L'ingresso dell'immobile a piano terra avviene direttamente dalla corte centrale tramite un portone in legno, posizionato al centro della facciata storica della palazzina, entrando direttamente un salone ottocentesco con soffitti a cassettoni in legno, colonne, pavimenti e un grande camino in marmo. Nell'angolo nord/ovest troviamo una camera con bagno, mentre nell'angolo nord est una stanza/studio. Nell'angolo sud ovest, tramite una porta si accede ad una dependance in ferro e vetro dove troviamo una cucina su misura. La dependance collega il Sub. 2 con il Sub 1 ma non risulta inserita in nessuna pratica edilizia.

Dal piano terra tramite una scala in legno si scende al piano interrato, che risulta essere sicuramente l'unica porzione dell'edificio con finiture normali e uno stato di conservazione sufficiente. Scendendo si accede ad una ampia stanza, ad uso palestra, che ripropone il colonnato del piano terra, e tramite questa stanza si accede ad una lavanderia, area sauna con solarium, cantina, ripostiglio e caveau. Tramite un piccolo disimpegno si accede ad una porzione di interrato fuori sagoma, costruito probabilmente dopo il palazzo principale, in cui troviamo un bagno in disuso, un ripostiglio e la centrale termica, oltre all'autorimessa, quest'ultima collegata al piano terra tramite uno scivolo in cemento. Le pavimentazioni sono in ceramica e i muri intonacati e tinteggiati a tempera.

Dal piano terra tramite una scala in marmo si accede al piano primo del palazzo dove troviamo la zona giorno costituita da un lungo disimpegno su cui si affacciano le tre stanze principali, cucina, sala da pranzo e soggiorno, e una zona di servizio costituita da un bagno e un ripostiglio/stireria. Le finiture sono ottocentesche con pavimenti in parquet per l'intero piano ad esclusione del bagno dove sono in marmette, soffitti alcuni in legno a cassettoni e altri affrescati, con gli stipiti delle porte in marmo e pareti affrescate. Sul lato opposto del corridoio, rispetto alla scala, troviamo una portafinestra con accesso su un piccolo balcone.



Salendo dal secondo piano troviamo la zona notte, dove troviamo la camera padronale con bagno e cabina armadio, altre due camere e un secondo bagno. Anche al secondo piano le finiture risultano essere di pregio con pavimenti in parquet tranne che nei bagni dove sono in marmette, i soffitti in legno a vista con marmette in cotto tra i travetti, bagno con vasca idromassaggio. Di particolare pregio risulta essere il soffitto a volta della scala completamente affrescato.

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI BRESCIA Via Fusera n.15

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 2**
Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 4**

Quota di proprietà XXXXXXXXXX PER 1/1

Diritto di proprietà PIENA PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON DIVISIBILE

IMMOBILE NUMERO 2 – Lato Ovest

L'immobile identificato catastalmente con il subalterno 1, risulta essere un fabbricato con tre piani fuori terra. In confronto ai tre immobili presenti, è quello in uno stato di manutenzione, meno curato. Il primo e il secondo piano sono stati ristrutturati negli anni ottanta, mentre il piano terra sembra più datato.

Dalla corte comune si accede al fabbricato con tre ingressi distinti.

Dal primo accesso, localizzato a sinistra, guardando il fabbricato dalla corte comune, si entra in un ripostiglio e in un locale tecnico (caldaia).

Dal secondo accesso, quello centrale, si entra in un'ampia sala con volte a botte in mattone appoggiate su due pilastri in marmo bianco (Botticino), da questa stanza si accede ad un piccolo bagno.

Particolare è il fatto che la stanza risulta essere leggermente più bassa della corte comune.

Dal terzo accesso, localizzato più a destra, si accede ad un disimpegno che porta ad una scala in marmo bianco (Botticino) che porta al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno a tutta altezza (piano primo e secondo), una cucina, una camera, un piccolo servizio igienico e un balcone.

Ubicata centralmente all'edificio, è collocata una scala in legno (che risulta essere poco sicura), da cui si accede al secondo piano, dove è situata una camera matrimoniale con un bagno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno e un ballatoio aperto sulla zona giorno del piano primo.

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI BRESCIA via Fusera n.15

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 1**

Quota di proprietà XXXXXXXXXX PER 1/1

Diritto di proprietà PIENA PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON DIVISIBILE



IMMOBILE NUMERO 3 – Lato Est

L'immobile identificato catastalmente con il Sub. 3, risulta essere quello ristrutturato più recentemente, anche se non si trovano pratiche autorizzative di molte opere del piano terra. Si sviluppa su due piani fuori terra e una piccola cantina interrata. Le condizioni generali sono sicuramente molto buone.

La cantina al piano interrato catastalmente risulta legata al subalterno 2 ma di fatto l'unico accesso, tramite una botola con pistone idraulico e dal piano terra del subalterno 3, tramite una scala in ferro particolarmente ripida. La cantina con pavimentazione in cemento e pareti intonacate. Questo problema catastale è probabilmente dovuto al fatto che il piano terra del subalterno 3 dovrebbe essere un portico aperto sulla corte centrale, ed invece è stato chiuso con ampi serramenti in legno e all'interno è stata creata una zona soggiorno con grande camino e stufa in maiolica, e cucina. Il piano terra ha pavimenti in ceramica e murature intonacate al civile e tinteggiate. Lungo il lato sud del piano terra troviamo una scala in marmo bianco per la salita al piano primo, mentre nel sottoscala è presente un bagno di servizio al piano.

Al piano primo troviamo un appartamento costituito da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e lavanderia. Il soffitto con travi a vista in legno sbiancato, pavimenti in parquet per le stanze e in marmo per i bagni. Uno dei bagni è dotato di vasca idromassaggio.

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI BRESCIA Via Fusera n.15

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 3**

Quota di proprietà XXXXXXXXXX PER 1/1

Diritto di proprietà PIENA PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON DIVISIBILE

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- B.C.N.C. quali corte, campo da tennis, piscina con locali accessori al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 5**

- B.C.N.C. quali portico e caldaia al p.t., cantina al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 6**

PARTI COMUNI: Porzione di "laghetto" con molo e terreno adiacente

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 151

"Giudizio" sintetico sull'immobile:

La proprietà oggetto della presente relazione di stima è composto da tre edifici ben distinti ma a parere del sottoscritto CTU stimarli singolarmente dividendoli in lotti singoli, avendo molte proprietà comuni come il parco, la piscina e il posto barca, aumenterebbe la difficoltà nel vendere il bene. Nella presente relazione di stima si procederà valutando il bene come vendibile in un unico lotto.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati

☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	9
2.	Inquadramento dell'immobile	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	17
4.3	Verifica della titolarità.....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	20
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	23
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	25

SI PRECISA CHE:

la modifica della Relazione di Stima si è resa necessaria dal momento che l'Ill. simo giudice ha chiesto di definire con la sovrintendenza per il patrimonio e il comune di Brescia quali opere difformi dai titoli abilitativi potevano essere sanati e cosa andava demolito.

Da un'attenta analisi si è capito che l'edificio principale, pur essendo databile tra il 1700/1800, probabilmente perché di proprietà privata, non è mai stato sottoposto a vincoli paesaggistico ambientali, e quindi la sovrintendenza non ha motivo di esprimere pareri.

Si è contattato il comune di Brescia e nel mese di Agosto si sono avuti alcuni appuntamenti per definire il tipo di pratica, ma nessuno dei tecnici ha saputo come rispondere all'interpello, ed allora, valutando caso per caso, le singole difformità si è arrivato alle conclusioni che di seguito riporto.



Per meglio leggere la Relazione preciso che le modifiche sono scritte in blu, mentre per meglio spiegare quali difformità sono presenti nella proprietà oggetto di stima si è aggiunto l'allegato 5, mentre i primi 4 allegati risultano invariati. Alla presente si allega solo l'allegato 5

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Accesso agli atti:
- 03.06.2022 visionato documentazione edilizia concessoria presso il comune di Brescia;
- 22.03.2022 esecuzione del sopralluogo effettuato presso l'immobile;

2. Inquadramento dell'immobile

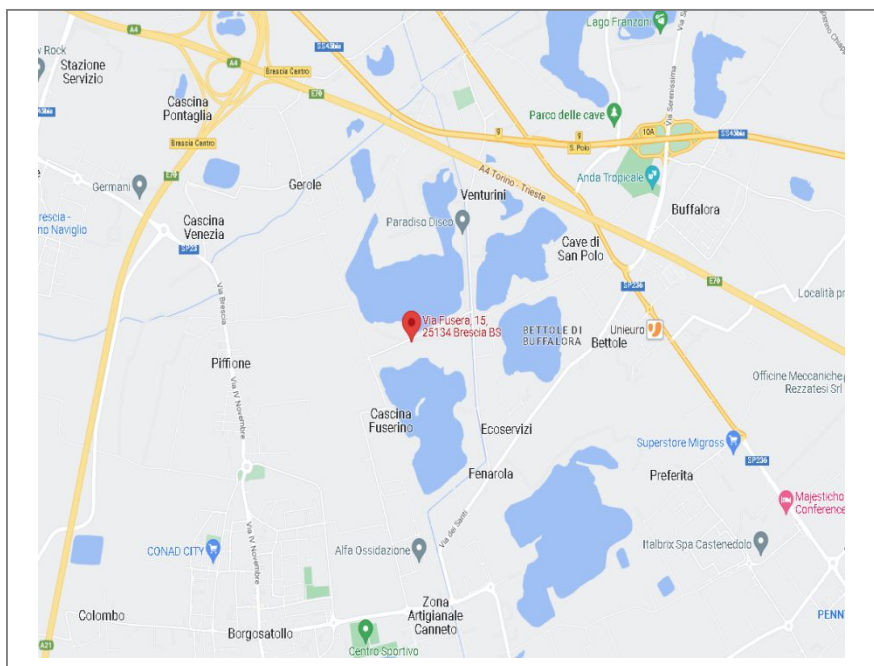
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia BRESCIA
- ☐ Comune BRESCIA
- ☐ Frazione SAN POLO
- ☐ Via/Piazza FUSERA
- ☐ Civico n. 15

a

Mappa geografica





☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Il complesso immobiliare è a destinazione residenziale

☐ Tipologia immobiliare

Il complesso immobiliare è composto da tre corpi di fabbrica principali e alcuni fabbricati accessori

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

I fabbricati sono piccole palazzine in muratura parte interrata e parte fuori terra

☐ Caratteristiche generali dell'immobile

Gli immobili, in special modo il Sub. 2, hanno caratteristiche di pregio.

☐ Dimensione

Le dimensioni dell'intera proprietà sono notevoli, essendo costituito da tre immobili residenziali e una serie di accessori come tennis, piscina e attracco barca privato

☐ Caratteri domanda e offerta

Tipologia di proprietà in cui l'offerta è molto limitata vista la particolarità dell'immobile.

☐ Forma di mercato

Mercato libero.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Confini catastali	■ Nord	Via Fusera
	■ Sud Laghetto	Mapp. 153
	■ Ovest	Mapp. 104
	■ Est	Strada d'ingresso
Consistenza	■ Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali	
Criterio di misurazione	■ SEL - Superficie Esterna Lorda	

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PARAMETRO DESTINAZIONE	PARAMETRO IMMOBILE	SUP. PARAMETRATA
IMMOBILE n. 1					
P.T.	Abitazione	150	100%	100%	150
P.1	Abitazione	150	100%	100%	150
P.2	Abitazione	150	100%	100%	150
P.T.	Depandance in ferro	35,6	50%	100%	17,8
P. S1	Locali accessori e box	290	50%	100%	145
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 2					612,80
IMMOBILE n. 2					
P.1	Abitazione	148	100%	70%	103,6
P.2	Abitazione	136	100%	70%	95,2
P.T.	Locali accessori	148	50%	70%	51,8
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1					250,60
IMMOBILE n. 2					
P.T.	Abitazione	140	80%	85%	95,2
P.1	Abitazione	140	100%	85%	119
P. S1	Cantina	20	50%	85%	8,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 3					222,70
PARTI COMUNI					
Mapp 26	Giardino	11700	2%		234
	Piazza interna	400	5%		20
	Tettoie	300	25%		75
Mapp 151	Giardino	1000	2%		20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PARTI COMUNI					349,00



Si precisa che oltre il parametro della destinazione d'uso delle superfici, si è deciso di inserire un parametro riferito all'edificio, dal momento che i comparabili utilizzati hanno un solo tipo di immobile, mentre nella proprietà oggetto di relazione di stima, gli immobili sono 3 e piuttosto diversi sia nelle finiture che nelle condizioni di manutenzione

La piscina e il campo da tennis ed il posto barca con relativi impianti tecnici, sono oggetto di valutazione separata viste le loro particolarità più precisamente

ATTREZZATURE SPORTIVE

PISCINA	60000
CAMPO DA TENNIS	40000
POSTO BARCA	30000

TOTALE VALORE COMMERCIALE	130000,00
----------------------------------	------------------

Caratteristiche qualitative

La proprietà oggetto della presente relazione di stima hanno sicuramente dimensioni, finiture che li rendono, presi singolarmente molto particolari, e nell'insieme quasi unici. Le ampie metrature e l'unicità rendono sicuramente gli immobili appetibili ad una ristretta cerchia di acquirenti, cerchia che però potrebbe rilevarsi interessata alla proposta proprio perché quasi introvabile.



4. *AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE*

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

x Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco

CONCESSIONE EDILIZIA n.3606/82 del 29/07/82

VARIANTE N. 26162/82 del 17/03/83

VARIANTE N. 12500/84 del 11/04/84

DIA n.54066/04 del 28/12/04

DIA n. 50573 del 02/12/05

Fine lavori delle due DIA prot. 31.03.2006

☐ Indicare la documentazione visionata

Documentazione depositata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Brescia

☐ Data verifica urbanistica (03.06.2022)

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico

PGT comune di Brescia vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC 35 del 16.04.2018 e pubblicato sul BURL n.24 del 13.06.2018

■ Classificazione urbanistica:

Piano delle Regole

- Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Art. 81 NTA
- Ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP – Art. 83b NTA
- PLIS delle cave di Buffalora e S.Polo – Art. 87 NTA

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici vincolo elettrodotti

■ Vincoli ambientali vincolo di polizia idraulica (fascia di rispetto 10 mt – reticolo idrico minore)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto BELOTTI BRUNO, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BRESCIA nr 4201 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

IMMOBILE n. 1

Le difformità dell'immobile 1 consistono in:

a piano terra :

- leggera differenza dello scalone di salita al piano primo;
- creazione di porta in lato ovest per accesso alla dependance;

a piano secondo :

- modifica allo scalone di salita ai piani residenziali;
- creazione di un muro tra soggiorno e disimpegno;

al piano interrato

- modifiche alle tramezzature interne;
- modifiche alle bocche da lupo;
- modifiche alle destinazioni dei locali
- dependance in ferro al piano terra lato ovest.

Le difformità edilizie dell'immobile n.1 risultano tutte, tranne l'ultima, opere interne, che non comportano né modifica dell'aspetto né dei volumi dell'immobile e quindi **sono sanabili** con pagamento di un'oblazione.

La **dependance in ferro**, dove troviamo una cucina, risulta un **nuovo volume** ma nel PGT vigente del comune di Brescia non è previsto l'aumento del volume esistente per quella zona, e quindi allo stato attuale **non è sanabile**.

Per una migliore identificazione delle difformità edilizie dell'immobile 1 si rimanda all'allegato 5 presentato con la presente Relazione Modificata, dove nella Relazione Tecnica e nelle tavole n.1 e n. 2 vengono riportate, con il metodo dei gialli/rossi, tutte le difformità, oltre alle fotografie delle stesse.



IMMOBILE n. 3

- chiusura portico al piano terra con vetrate;
- Chiusura del portone d'ingresso nel lato interno all'immobile, mentre esternamente è rimasto posizionato il portone in legno
- realizzazione di tramezze interne per identificazione nuove stanze
- cambio di destinazione dei locali;
- presenza di porta scorrevole in soggiorno per accesso cucina al piano primo;

Le difformità edilizie dell'immobile n.3

al piano primo, con pagamento dell'oblazione, l'abuso è sanabile

al piano terra visto all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che definisce le Definizioni Tecniche Uniformi in cui risulta che il porticato no è un volume e che chiudendolo come fatto comporta un aumento di volume, mentre il PGT vigente del comune di Brescia, per quella zona, consente si la destinazione residenziale, ma non permette aumenti di volume, quindi **l'abuso non è sanabile**.

Per una migliore identificazione delle difformità edilizie dell'immobile 1 si rimanda all'allegato 5 presentato con la presente Relazione Modificata, dove nella Relazione Tecnica e nelle tavole n.3 e n. 4 vengono riportate, con il metodo dei gialli/rossi, tutte le difformità, oltre alle fotografie delle stesse.

PARTI COMUNI

- 1. TETTOIA PER BARBECUE
- 2. PATIO CON VISTA SUL LAGHETTO
- 3. TETTOIA PER AUTOVETTURE
- 4. TETTOIA PER LEGNA
- 5. CASETTA DI LEGNO PER ATTREZZATURE VARIE
- 6. TETTOIA PER BICICLETTE E VARI
- 7. TETTOTIA IN FERRO E PLEXIGLASS
- 8. GAZEBO IN LEGNO
- 9. ACCESSORIO PROSPICIENTE IL LAGO CON TETTO IN ETERNIT
- 10. PISCINA
- 11. CAMPO DA TENNIS

Le difformità edilizie delle parti comuni, dalla n. 1 alla n. 9, risultano essere una serie di piccole costruzioni, per lo più rimovibili, sparse nell'ampio giardino. **Nel PGT vigente del comune di Brescia non è previsto l'aumento del volume esistente per quella zona,** e quindi allo stato attuale gli abusi **non sono sanabili,** e quindi vanno demolite.

Le difformità edilizie delle parti comuni, n. 10 alla n. 11, non comportano aumento di volume e quindi **l'abuso è sanabile** con pagamento degli oneri e dell'oblazione

Per una migliore identificazione delle difformità edilizie delle parti comuni si rimanda all'allegato 5 presentato con la presente Relazione Modificata, dove nella Relazione Tecnica e nella tavola n.5 vengono riportate, con il metodo dei gialli/rossi, tutte le difformità, oltre alle fotografie delle stesse.

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



☐ No, perché

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in

PRATICHE TECNICHE PER OPERE EDILI

IMMOBILE n. 1

Pratica per Scia in sanatoria OPERE INTERNE e demolizione Dependance	Euro	2000
--	------	------

IMMOBILE n. 3

Pratica per Scia in sanatoria OPERE AL PIANO PRIMO	Euro	2000
--	------	------

Pratica per ripristino PIANO TERRA / Direzione Lavori e CSE	Euro	3500
---	------	------

PARTI COMUNI

Pratica per Scia in sanatoria PISCINA E CAMPO DA TENNIS e demolizione dei fabbricati abusivi nel giardino	Euro	3500
--	------	------

RISULTA NECESSARIO ANCHE LA PREDISPOSIZIONE DEI 3 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA	Euro	1000
---	------	------

TOTALE PRATICHE TECNICHE (C.N.P.A.G. ed I.v.a. escluse)	Euro	12000
--	-------------	--------------

LAVORI EDILI

IMMOBILE n. 1

Lavori di demolizione dependance e creazione cucina al piano terra	Euro	15000
--	------	-------

IMMOBILE n. 3

Lavori di ripristino Piano Terra	Euro	10000
----------------------------------	------	-------

PARTI COMUNI

Lavori di demolizione dei fabbricati abusivi nel giardino compreso la rimozione di eternit presente su una tettoia	Euro	20000
---	------	-------

TOTALE LAVORI EDILI (I.v.a. non compresa)	Euro	45000
--	-------------	--------------

OBLAZIONI E ONERI

Immobile 1:

Diritti segreteria	Euro	100
--------------------	------	-----

Sanzione pecuniaria	Euro	1000
---------------------	------	------

Immobile 3:

Diritti segreteria	Euro	100
--------------------	------	-----

Sanzione pecuniaria	Euro	1000
---------------------	------	------

PARTI COMUNI

Diritti segreteria	Euro	100
--------------------	------	-----

Oneri di Urbanizzazione c Contributo costo di costruzione	Euro	4700
---	------	------

Sanzione pecuniaria	Euro	1000
---------------------	------	------

TOTALE OBLAZIONI E ONERI CIRCA	Euro	8000
---------------------------------------	-------------	-------------



PERDITA DI VALORE DELL'IMMOBILE 3 PER RIPRISTINO A PORTICO DA APPARTAMENTO

SUPERFICE LORDA CHE DA SU PASSA A SNR = 120
PARAMETRO DI VALUTAZIONE = 60%
VALORE AL MQ DI STIMA = 1715 Euro/mq

DEPEREZZAMENTO = $SL - (SL * PARAMETRO) \times VALORE \text{ AL MQ}$
= $120 - (120 * 60\%) \times 1715$
= **82.000 Euro**

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato catastalmente nel Comune di Brescia

IMMOBILE n. 1

- NCT Fg. 277 mapp. 26 sub. 2: cat. A/2; Classe 6; 542 mq; Rendita € 1913,47.
- NCT Fg. 277 mapp. 26 sub. 4: cat. C/6; Classe 7; 27 mq; Rendita € 68,33.

IMMOBILE n. 2

- NCT Fg. 277 mapp. 26 sub. 1: cat. A/2; Classe 6; 334 mq; Rendita € 1128,46.

IMMOBILE n. 3

NCT Fg. 277 mapp. 26 sub. 3: cat. A/2; Classe 6; 142 mq; Rendita € 539,70.

PARTI COMUNI:

- Fg. 277 mapp. 26 sub. 5: BCNC.
- Fg. 277 mapp. 26 sub. 6: BCNC.
- Fg. 277 mapp. 151: SEMIN. IRRIG.; Classe 2; Sup. 1023 mq; R.D. € 10,09; R.A. € 10,04.

Elenco documentazione visionata: estratto mappa, schede catastali e visure storiche

Immobile catastalmente intestato a: XXXXXXXXXX

Quota di proprietà: quota proprietà pari a 1/1



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto BELOTTI BRUNO, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BRESCIA nr 4201 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili:

IMMOBILE n. 1:

- Lievi difformità interne al piano terra, secondo e interrato;

IMMOBILE n. 2

- Assenza dei gradini all'ingresso nella cantina centrale al piano terra;
- Assenza dei gradini e dell'apertura al lato destro della cantina centrale al piano terra;
- Creazione apertura per accesso al bagno direttamente dalla cantina centrale al piano terra e presenza di tramezza per antibagno;
- Chiusura porta per accesso al bagno dal disimpegno del vano scala destro;
- Assenza del balcone a forma circolare a vista corte al piano primo;
- Presenza tramezza centrale in soggiorno al piano primo;

Per la conformità catastale dell'immobile 1 è sufficiente la ripresentazione della scheda catastale graficamente corretta.

IMMOBILE n. 3

- Chiusura portico al piano terra con vetrate e realizzazione tramezze per locali con chiusura portone;
- Presenza di porta scorrevole in soggiorno per accesso cucina al piano primo;

Per la conformità catastale dell'immobile 3 è sufficiente la ripresentazione della scheda catastale graficamente corretta.

PARTI COMUNI

Per la conformità catastale delle parti comuni non è sufficiente la presentazione della scheda catastale graficamente corretta, ma, in caso di autorizzazione da parte del comune di Brescia alla sanatoria della piscina e del campo da tennis, servirà un tipo Mappale per l'inserimento degli stessi in mappa.



PRATICHE catastali

IMMOBILE 1 –

Aggiornamento Schede catastali Euro 400

IMMOBILE 2 –

Aggiornamento Schede catastali 2 Euro 800

IMMOBILE 3 –

Aggiornamento Schede catastali 1 Euro 400

ELABORATO PLAN.

Aggiornamento Euro 400

TIPO MAPPALE X DEPENDANCE E TETTOIE

Nuovo tipo mappale Euro 1500

Totale (con C.N.P.A.G. ed I.v.a. non compresi) Euro 3500,00

Diritti catastali Euro 500

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati acquistati tramite atti di compravendita

Titolo di provenienza

Scrittura privata di permuta autenticata in data 05/12/1973 rep. 24266/15115 del Notaio [REDACTED], registrata a Brescia il 14/12/1973 al n.15873, trascritta a Brescia il 17/12/1973 ai numeri 26164/20521, l'esecutato acquistava la piena proprietà dei beni immobili dello stabile "Lazzarino" censiti al cessato Catasto Fabbricati al mapp.997, corrispondente nel Catasto terreni al mappale 26 del fg. 277, e al cessato Catasto Terreni ai mappali 794,995,996,999,1001 corrispondenti nel Catasto Terreni ai mappali 23,24,27,28,29 del fg. 277.

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 15/05/2013 rep. 144971/46019 del Notaio [REDACTED], registrata a Brescia il 04/06/2013 al n.4648, trascritta a Brescia il 05/06/2013 ai numeri 218986/13305, l'esecutato acquisiva la piena proprietà del bene censito al mappale 151 fg. 277.

PIENA PROPRIETA' NELLA MISURA DI 1000/1000

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato



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

L'acquirente degli immobili oggetto della presente relazione di stima avrà a carico la sanatoria delle difformità sopra rilevate, e [LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE NON SANABILI](#)

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

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie degli immobili risultano le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia il 23/11/2012 ai nn. 40546/6972 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia di mutuo – Capitale Euro 3.000.000,00 – Ipoteca Euro 4.500.000,00 durata anni 15, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati Fg. 277 mappale 26 sub. 1-2-3-4.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia il 06/06/2013 ai nn. 19151/3101 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) a garanzia di mutuo – Capitale Euro 3.000.000,00 – Ipoteca Euro 4.500.000,00 durata anni 15, gravante i beni censiti al Catasto terreni Fg. 277 mappale 151.

IPOTECA LEGALE iscritta a Brescia il 10/03/2014 ai nn. 7384/1195 a favore del [REDACTED]
[REDACTED] – Capitale Euro 174.357,27 – Ipoteca Euro 348.714,54 gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati Fg. 277 mappale 26 sub. 1-3-4.

**** CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO DI GRATUITO – ATTO TRA VIVI** iscritta il 15/01/2019 ai nn.1473/935, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 6500/4116 del 14/01/2019, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati Fg. 277 mappale 26 sub. 1-2-3-4.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia in data 06.11.2019 ai nn. 48429/30294 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

**** CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO DI GRATUITO – ATTO TRA VIVI** iscritta il 24/10/2022 ai nn. 32856/48986 9727/6644, pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 9727/6644 del 17/10/2022, gravante i beni censiti al Catasto Fabbricati Fg. 277 mappale 26 sub. 1-2-3-4.

Le due formalità contrassegnate con ** di fatto si annullano reciprocamente



Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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

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

☒ Si

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

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

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

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 3 comparabili



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

IMMOBILE n.1: VILLA LATO NORD

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 2**

Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 4**

IMMOBILE n.2: VILLA LATO OVEST

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 1**

IMMOBILE n.3: VILLA LATO EST

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 3**

PARTI COMUNI: Porzione di "laghetto" con molo e terreno adiacente

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 151

BENI COMUNI NON CENSIBILI

- B.C.N.C. quali corte, campo da tennis, piscina con locali accessori al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 5**

- B.C.N.C. quali portico e caldaia al p.t., cantina al p.i.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 277 - Mappale 26 – **Sub. 6**

Il valore dai comparabili è risultato essere Euro 2.405.500 (vedasi analisi estimativa allegato I)

La piscina e il campo da tennis ed il posto barca con relativi impianti tecnici, sono oggetto di valutazione separata viste le loro particolarità più precisamente Euro 130.000

I costi di sanatoria e catastali risultano essere Euro 65000

Perdita di valore immobile 3 per ripristino Euro 82000

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 2.388.500** diconsì Euro duemilionitrecentoottomilacinquecento /00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 2.000.000** diconsì Euro duemilioni/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Belotti Bruno Iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 4201: 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

- 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.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione [modificato: 20/09/2024](#)



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. ANALISI COMPARABILI E CALCOLI SDI STIMA
2. FOTOGRAFIE
3. DATI CATASTALI
4. ATTI
5. DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE DIFFORMITA' EDILIZIE

