

ASTE
GIUDIZIARIE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 313/2020 riunita con n. 539/2020

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

ANAGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE

Creditore precedente: **BANCA VALSABBINA S.C.P.A. di Vestone**

Con sede in: via Molino n. 4
Comune di: Vestone (BS)
C.F.: 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato: **AVV. MARIO VANZO E AVV. FRANCESCO VANZO**

Con sede in: via Girolamo Savoldo n. 3
Comune di: Brescia (BS)
Tel. 030 9991445

PEC: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it -
francesco.vanzo@brescia.pecavvocati.it
C.F.: VNZ MRA 43S13 L812E, VNZ FNC 79L13 D284G

Creditore precedente:

ASTE
GIUDIZIARIE

Rappresentata dall'Avvocato: **AVV. PAOLO MACCHION**

Con studio in: via Aldo Moro n. 48
Comune di: Brescia (BS)
Tel.: 030/7001349

PEC: paolo.macchion@brescia.pecavvocati.it
C.F.: MCC PLA 61T20 G224V

Esecutato:

SIG.RI OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

In qualità di PROPRIETARI (1/3 ciascuno)

Residenti in: OMISSIS

Comune di OMISSIS (BS)

C.F.: OMISSIS (OMISSIS)

C.F.: OMISSIS (OMISSIS)

OMISSIS In qualità di PROPRIETARI (1/3)

Residenti in: OMISSIS

Comune di OMISSIS

C.F.: OMISSIS (OMISSIS)

ASTE
GIUDIZIARIE

Rappresentati dall'Avvocato

OMISSIS

AVV. BEATRICE PERINI

Con studio in: via Legnano n.30
Comune di Villanuova sul Clisi (BS)

C.F.: PRN BRC 81D57 B157T

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

ASTE
GIUDIZIARIE





Esperto incaricato:

Tel-Fax: 0365371460

PEC: beatrice.perini@brescia.pecavvocati.it

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in Via Benacense, 11 Brescia

C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z

Tel: +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852



Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto:	16/10/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	21/10/2020
Nomina dell'esperto Es. Imm. 539/2020 riunita con l'Es. Imm. 313/2020:	05/02/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento Es. Imm. 539/2020:	10/02/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	23/08/2021



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTI

Descrizione sintetica: Immobile abitativo con sottotetto adibito a ricovero attrezzi/materiale e seminterrato adibito a laboratorio. Un garage non presente nelle schede catastali. Altre tre cantine al rustico.

Ubicazione: COMUNE DI ODOLO

Identificativi catastali: VIA S. GOTTARDINO, CATASTO FABBRICATI, Fg.4, Mapp. 1714, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 120 (totale escluse aree coperte mq 115), rendita € 142,03 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. NCT, Sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 220,00, superficie catastale mq 227, rendita € 51,13 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Identificativi catastali: COMUNE DI ODOLO, CATASTO TERRENI, Fg. 4 come segue:

- Part. 605, seminativo, classe 3, superficie are 07-ca 83, reddito dominicale € 2,43, reddito agrario € 1,42. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090524 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.940.1/2018));
- Part. 806, prato, classe 4, superficie are 48-ca 88, reddito dominicale € 10,10, reddito agrario € 10,10. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090522 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.938.1/2018));
- Part. 2485, prato, classe 4, superficie are 01-ca 35, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,28. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090561 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.977.1/2018));
- Part. 2488, prato, classe 4, superficie are 02-ca 25, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,46. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090525 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.941.1/2018));
- Part. 2619, seminativo, classe 3, superficie ca 08, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090564 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.980.1/2018)).
- Part. 2620, incolto produttivo, classe U, superficie are 12-ca 64, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,26. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090562 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.978.1/2018));

Come da relazione notarile del Not. Santarpia in data 23/12/2020 si evince che :

« In forza del riordino fondiario indicato, gli originali terreni indicati al foglio 9, vengono inseriti in catasto con l'attuale foglio 4, mantenendo il medesimo numero di mappale. Gli originali mappali, avevano assunto i predetti identificativi catastali giusta impianto meccanografico del 2 gennaio 1989. »

La procedura n. 539/2020 promossa dalla società in Odolo, di seguito elencati :

l'avrebbe dovuto colpire altri immobili siti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Firmato Da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0c75d020f79961b1439c6f48342bc1



- Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 4243, graffato alla Part. 4245; Immobile sito in via Cete n.16 – piano T; categoria area urbana, consistenza mq 28,00; divisione del 04/06/2020 protocollo n. BS 0063998 in atti dal 05/06/2020 divisione n. 18.729.1/2020);
- Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 545, Sub. 1 graffato alla Part. 1889, Sub. 2, graffato alla Part. 4246; Immobile sito in via Cete n. 16; categoria area urbana, consistenza mq 106
- Catasto Terreni Fg. 3, Part. 2493, consistenza ca 34.

In data antecedente alla trascrizione della notifica di pignoramento presentata dall'Avv. Macchion, tali beni sono stati oggetto di alienazione da parte degli esecutati ; a seguito di tale azione, in data 04/01/2021 l'Ill.mo Giudice Gianluigi Canali dichiarava "l'estestione parziale, autorizzando la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguito dalla creditrice procedente in data 28/10/2020 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' (reg. gen. 6170 – reg. part. 4486), limitatamente all'unità negoziale n.2 e riguardante gli immobili come descritti al punto B) di cui all'istanza". Si precisa pertanto che detti beni non sono stati oggetto della presenta valutazione peritale.

Quota di proprietà: Soggetti Esecutati = Proprietà per 1/3.

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita seprata dei subalterni.

Il valore degli immobili in ODOLO è pari a circa € € 108.477,15 (€ centottomilaquattrocentosettantasette,15) a tale importo vanno detratti € 15.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 93.477,15 (novantatremilaquattrocentosettantasette,15).

Il valore degli immobili in ODOLO in caso di vendita forzata è circa € 86.781,72 (€ ottantaseimilasettecentottantuno, 72) a tale importo vanno detratti € 15.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 71.781,72 (€ settantunomilasettecentottantuno,72).

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di recessione economica particolarmente incisiva nell'ambito del settore immobiliare.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No **DA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO ZAMPAGLIONE, EFFETTUATA IN DATA 25/09/2020, SI LEGGE CHE "SI PRECISA CHE IN RELAZIONE ALLA SUCCESSIONE SOPRA CITATA NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ".**

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si Dagli esecutati

Spese condominiali arretrate

No Si Non c'è regime di condomino

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si

LIMITAZIONI

Come da relazione notarile effettuata in data 25/09/2020 dal notaio Luigi Zampaglione (notaio in Vestone, con studio in Via Rinaldini n.33/bis, iscritto al Collegio Notarile di Brescia), si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

Le unità immobiliari poste in Comune di ODOLO (BS), via S. Gottardino censite al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappali 1714 subb. 1-2, risultano gravate dalle seguenti formalità:

-Ipoteca iscritta a Salò in data 01/12/2000 ai nn. 6.874/1.265 per complessivi € 92.962,24 a garanzia di mutuo concesso al signor con atto in data 24/11/2000 n. 36.784/5.653 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione registrato a Salò in data 29/11/2000 al n. 1.712 serie 1 a favore "CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A. con sede a Milano Codice Fiscale: 10516020152 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 61.974,83 =

Somma Iscritta € 92.962,24 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari In Comune di ODOLO (BS);

-Ipoteca Iscritta a Salò in data 19/12/2003 al nn. 9.121/1.926 per complessivi € 280.000,00, a garanzia di mutuo concesso al signor con atto in data 11/12/2003 n. 55.327/11.054 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione registrato a Salò in data 11/12/2003 al n. 2.313 serie 1T a favore della "BANCA COOPERATIVA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede a Vestone (BS) Codice Fiscale: 00283510170 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

ASTE GIUDIZIARIE®



per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 140.000,00 =

Somma Iscritta € 280.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

Si precisa che a margine dell'ipoteca sopra citata risulta annotato l'atto di rinegoziazione stipulato in data 15/05/2012 n. 94.529/30.099 di repertorio Notaio Zampaglione Luigi registrato a Salò il 17/05/2012 al n. 1.317 serie 1T e annotato a Salò in data 24/05/2012 ai nn. 2.989/402.

-Ipoteca iscritta a Salò in data 01/09/2004 ai nn. 6.101/1.357 per complessivi € 6.649,32 a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 repertorio n. 12.536/22 emessa Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 23/08/2004 a favore "ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A." con sede a Milano Codice Fiscale: 09816500152 contro:

OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

Capitale € 3.324,66 =

Somma Iscritta € 6.649,32 =

Gravante la quota di 3.333/10.000 delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS) censite a NCEU foglio. 4, mappale 1714 sub. 1-2, oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

-Ipoteca iscritta a Salò in data 02/04/2010 al nn. 2.285/484 (in pari grado con la successiva iscrizione ai nn. 2.285/485) per complessivi € 118.000,00 a garanzia di una costituzione di ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento di obbligazione altrui, con atto in data 29/03/2010 n. 41.938/9.998 di repertorio Notaio Mar Claudio a favore della società " con sede a Ricengo (CR) con elezione di domicilio

in Odolo (BS) Località Dossi n. 4 Codice Fiscale: contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 98.000,00 =

Somma Iscritta € 118.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS), oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

- Ipoteca iscritta a Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/485 (in pari grado con la precedente iscrizione al nn. 2.285/484) per complessivi € 56.000,00 a garanzia di una costituzione di ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento di obbligazione altrui, con atto in data 29/03/2010 n. 41.939/9.999 di repertorio Notaio Mor Claudio a favore della società " con sede a Ricengo (CR) con elezione di domicilio

in Odolo (BS) località Dossi n.4 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 46.000,00 =

Somma Iscritta € 56.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari In Comune di ODOLO (BS), oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

- Ipoteca iscritta a Salò in data 19/10/2010 ai nn. 7.053/1.531 per complessivi € 42.758,52 a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num 602 repertorio n. 16.692/22 emessa Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 07/10/2010 a favore "ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A." con sede a Milano Codice Fiscale: 09816500152, contro:

OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

Capitale € 21.379,26 =

Somma Iscritta € 42.758,52 =

Gravante la quota di 3.333/10.000 delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

- Pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 08/07/2020 al nn. 3.233/2.327, in forza di verbale

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



notificato in data 27/06/2020 n. 3.661 Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede a Vestone (BS) Codice Fiscale: 00283510170, contro: **OMISSIS** nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.
Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità Immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

Come da relazione notarile effettuata in data 23/12/2020 dal notaio Roberto Santarpia (notaio in Orzinuovi, con studio in Via Bagnadore n. 4, iscritto al Collegio Notarile di Brescia), si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Le unità immobiliari poste in Comune di ODOLO (BS), censite al Catasto terreni al foglio 4, mappali 806, 605, 2488, 2485, 2620, 2619, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 01/09/2004 ai nn. 6.101/1.357 di formalità, di euro 6.649,32, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano (MI), Codice Fiscale: 09816500152, di cui euro 3.324,66 quale debito capitale, e contro:

OMISSIS nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**, relativamente alla sua quota di 1/3 della piena proprietà di tutti i beni sopra descritti;

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/484 di formalità, per euro 118.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 98.000,00 (debito della società _____, con sede in Odolo (BS), Codice Fiscale: _____, di cui all'atto di costituzione ipoteca a rogito Notaio Mor Claudio in data 29/03/2010 n. 41.938/9.998 di rep., debitamente registrato, a favore della società _____ e contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

con la società _____ 1 sede in Odolo (BS), Codice Fiscale: _____ quale debitore non datore, gravante tutti i beni sopra descritti;

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/484 di formalità, per euro 56.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 46.000,00 (debito della signora **OMISSIS**, titolare dell'impresa individuale omonima avente partita iva n. _____, di cui all'atto di costituzione di ipoteca a rogito Notaio Mor Claudio in data 29/03/2010 n. 41.939/9.999 di rep., debitamente registrato, a favore della società _____ e contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; gravante tutti i beni sopra descritti;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 28/10/2020 ai nn. 6.170/4.486 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Brescia in data 24/09/2020 n. 5.694/2020 di rep., a favore di _____ con sede in Ricengo (CR), cf: _____ 8, contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

gravante tutti i beni sopra descritti.

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 32

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Firmato Da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0c75d020f79961b1439c6f48342bc1



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	10
2.	Inquadramento dell'immobile (Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	12
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (Punto B Identificazione e descrizione dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	15
4.	Audit documentale e Due Diligence	22
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica (Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	22
4.2	Rispondenza catastale (Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	26
4.3	Verifica della titolarità (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	30
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	31
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (Punto D - Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	32
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (Punto D-1-2-3 Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	32
7.	Formazione dei lotti (Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	35
8.	Analisi estimativa (Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	35
9.	Riepilogo dei valori di stima	37
10.	Dichiarazione di rispondenza	38
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	39

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 16 10 2020 il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
- In data 21 10 2020 il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
- In data 21 10 2020 la cancelleria riuniva la procedura n° 313/2020 con la n° 539/2020;
- In data 27 10 2020 il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione;
- In data 27 10 2020 il CTU contattava il Comune di Odolo per richiedere l'Accesso agli Atti e il certificato di matrimonio;
- In data 30 10 2020 l'Avv. Mario Vanzo presenta istanza di nomina dei consulenti tecnici di parte, i signori Arch. Michele Businaro e Ing. Fabrizio Co' domiciliati presso la Banca Valsabbina s.c.p.a in Brescia;
- In data 09 11 2020 il CTU si recava presso il comune di Odolo, in via San Gottardino, per effettuare il sopralluogo;
- In data 18 11 2020 il CTU inviava un sollecito per l'accesso agli atti al Comune di Odolo, con scadenza entro il 25 11 2020;
- In data 26 11 2020 il CTU effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Odolo per reperire documenti relativi all'agibilità, certificazioni energetiche e varianti, ma nulla è stato trovato (come da email del Geom. Ferrari)
- In data 28 12 2020 l'Avv. Macchion Paolo comunicava al CTU che la procedura esecutiva n° 313/2020 era stata riunita alla n° 539/2020 nella stessa giornata in cui il CTU aveva prestato giuramento. La procedura n° 539/2020 promossa dalla società colpiva, oltre che i cespiti già oggetto di procedura n° 313/2020, anche altri immobili in Odolo. Poiché alcuni immobili sono stati oggetto di alienazione, la cui trascrizione dell'atto di compravendita è stata iscritta il giorno prima rispetto alla trascrizione dell'atto di pignoramento, tali beni non potranno essere considerati in questa valutazione di stima. La ventennale del notaio Santarpià, infatti, non tiene conto di detti beni;
- In data 21 01 2021 il CTU inviava all'Agenzia delle Entrate un sollecito per la richiesta dei contratti di locazione riguardante gli immobili oggetto di perizia;
- In data 25 01 2021 il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione.
- In data 05 02 2021 il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani per l'Es. Imm. 539/2020, riunita all'Es. Imm. 313/2020;
- In data 10 02 2021 il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani anche per i beni oggetto di es. imm. 539/2020;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



ASTE
GIUDIZIARIE®

- In data 09 03 2021 il CTU chiedeva, tramite PEC, all'Ufficio Tecnico del comune di Odolo il Certificato di Destinazione Urbanistica per il quale venivano pagati diritti di segreteria in data 22/03/2021 ed inoltrati in data 25/03/2021, come da richiesta;
- In data 07 04 2021 il CTU sollecitava, tramite PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica, che sarà ricevuto in data 08/04/2021;
- In data 09 06 2021 il CTU inviava, tramite PEC, richiesta di integrazione dei contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate.
- In data 18 06 2021 il CTU riceveva risposta dall'Ag. delle Entrate circa l'ulteriore verifica ai contratti di locazione;
- In data 14 07 2021 il CTU inviava all'Ag. delle Entrate la richiesta di copia dell'atto di successione tra Giovanna Bonomi e **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** relativa all'immobile e ai terreni oggetto di questa esecuzione;
- In data 22 07 2021 il CTU riceveva dall'Ag. delle Entrate l'atto di successione;
- In data 09 08 2021 il CTU contattava telefonicamente l'ufficio tecnico del Comune di Odolo per chiedere chiarimenti in merito al errore materiale rilevato nel CDU.
- In data 10 08 2021 il CTU inoltrava ai CTP del creditore procedente (Banca Valsabbina) nominati bozza di perizia.
- In data 23 08 2021 il CTU depositava elaborato peritale in formula definitiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

10
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

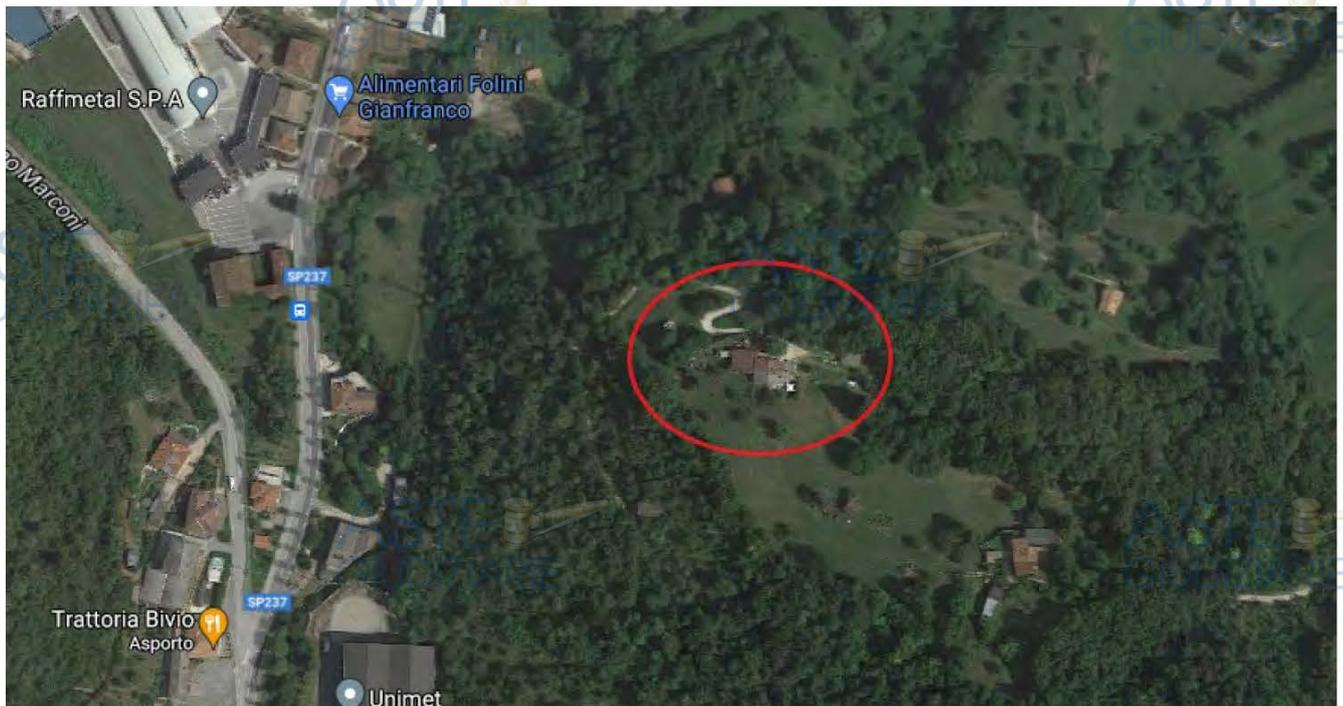
Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Odolo
- Via/Piazza: località San Gottardino
- Civico n.: SNC

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica - VIA S. GOTTARDINO - COMUNE DI ODOLO



Fonte GoogleMaps

- Destinazione urbanistica dell'immobile
- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

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



Tipologia immobiliare

Terreno

Fabbricato

- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- fabbricato
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



12





- Copertura:
- Divisori tra unità:

legno e tegole

laterizio

- Infissi esterni:

legno con ante in legno

- Infissi interni:

legno

- Pavimenti e rivestimenti:

ASTE GIUDIZIARIE® ceramica

- Impianto riscaldamento:

stufa a pellet e legna in soggiorno con predisposizione per radiatori; è presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento, ma manca la caldaia.



- Impianto sanitario:

di circa 20 anni

- Impianto gas:

a bombola

- Impianto elettrico:

di circa 30 anni

- Impianto climatizzazione:

assente

- Fonti rinnovabili:

ASTE GIUDIZIARIE® assenti

- Finiture esterne:

mediocri

- N. totale piani:

2



- Altro

- Dimensione**

- Piccola
- Media
- Grande

- Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore



- Privato
- Società
- Cooperativa

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Fase del mercato immobiliare

Ente

- Leggero recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Punto B Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di conferimento d'incarico di stima

DESCRIZIONE IMMOBILI

Le unità oggetto della presente valutazione, un fabbricato e dei terreni, sono situate in via San Gottardino, Comune di Odolo (Bs). Dalla strada pubblica si accede alla proprietà tramite un sentiero carrabile non asfaltato, sprovvisto di un qualsiasi sistema di sicurezza stradale e in molto punti presenta un'inclinazione importante; solo in prossimità dell'abitazione è possibile notare un tratto asfaltato. La percorribilità di tale strada, durante i mesi estivi, risulta essere facilitata anche per mezzi non troppo bassi, mentre d'inverno, appare difficile se non con mezzi a trazione integrale.

Fig. 4, mapp. 1714, subb. 1-2 (Es. Imm. 313/2020)

Il mappale indicato presenta un terreno con molti dislivelli, coperto da prato e boschi; al centro si sviluppa il corpo di fabbrica. Quest'ultimo è suddiviso in due subalterni, costituiti da due piani ciascuno, piano terra e seminterrato, a cui sono stati annessi diversi volumi non dichiarati.

Si accede al sub. 1, che rappresenta l'abitazione principale, tramite una serie di gradini in cemento ed un piccolo cancello che danno accesso ad uno spiazzo antistante la casa; quest'ultima si sviluppa tutta su un piano ed è suddivisa in veranda, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto e un disimpegno.

La veranda in questione era in realtà un portico esposto a sud, come risulta dal "Progetto di ampliamento e riattamento di casa rurale", depositato presso gli archivi del Comune di Odolo in data 25 ottobre 1973. Da tale portico è stata ricavata una stanza a rustico (le pareti sono in muratura) adibita a zona giorno, dove troviamo anche un camino e accanto ad esso un lavabo. Accedendo a quello che dovrebbe essere l'interno, ci si rende conto che la stanza ricavata dal portico si trova ad un livello più basso, di qualche centimetro, rispetto alla pavimentazione alla quota del pavimento interna alla abitazione.

Da qui si entra nel soggiorno e sulla destra dello stesso è collocata la cucina; quest'ultima presenta un camino e, al momento del sopralluogo, tra cucina e soggiorno erano presenti tre stufe. Lasciando il soggiorno, passando attraverso un'apertura ad arco, si entra in un disimpegno che permette di accedere al bagno sulla sinistra e alle due camere da letto sulla destra. Accanto al bagno è presente un ripostiglio con un lucernario; questa stanza non risulta dalle planimetrie. Il disimpegno ha sul lato nord una porta senza cornice e con evidenti fessure, questa si apre su una zona in terra battuta, ricoperta di vegetazione e laterizi di scarto.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

14
Firmato Da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0c75d020f79961b1439c6f648342bc1



La casa è caratterizzata da pavimentazione in mattonelle di ceramica, mentre gli infissi sono prevalentemente serramenti in alluminio.

Il corpo di fabbrica è provvisto di un sottotetto, a cui si accede dall'esterno: sul lato ovest è presente una porta collegata ad un piccolo balcone che si raggiunge attraverso una scala a pioli. Questo ambiente viene utilizzato come deposito di materiali di scarto, sono inoltre presenti cavi, tubi scoperti; qui arrivano i tubi di scarico delle stufe, che vengono appoggiati alle diverse aperture, non rifinite con serramenti. La muratura è in piccola parte intonacata, per il resto sono visibili i laterizi, mentre il tetto non risulta uniforme, infatti si osservano molte fessure, soprattutto in prossimità degli incroci tra le pareti.

Il seminterrato di questo subalterno presenta nella metà più ad ovest un terrapieno, mentre la metà sul lato est è suddivisa in diversi locali con pavimentazione in terra battuta, utilizzati sempre come deposito; tra questi, l'ultima stanza dovrebbe essere adibita a locale caldaie, infatti si nota la convergenza di numerose tubazioni scollegate e pertanto l'abitazione risulta essere priva di centrale termica

Si accede a questi locali tramite un'apertura presente sul lato est, sprovvista di porta, attualmente chiusa attraverso dei pannelli, che si spostano manualmente. Tale accesso risulta essere riparato da una sorta di tettoia, che presenta solo un lato aperto, utilizzata come posto auto; anche quest'ultima non risulta dalle planimetrie catastali. Questo fabbricato presenta una parete in prismi che verso la parte nord vengono sostituiti da laterizi, si suppone per mancanza di materiale, dato che la parete non risulta terminata. Lo stesso ragionamento può essere fatto per la copertura, realizzata con diverse tipologie di materiale. È presente un'apertura, destinata a finestra, che non è dotata di infissi.

Tale garage non confina direttamente con il subalterno 2, infatti è presente un passaggio, che da accesso alle stanze del seminterrato ed è occupato da vari attrezzi;

Accanto alle scale d'ingresso è collocato un ulteriore garage, che si sviluppa in maniera perpendicolare rispetto a quello appena descritto; si nota una copertura laterale in ondulina, disposta in modo irregolare e temporaneo, mentre la copertura superiore esterna è costituita da ondulina in fibra di cemento, all'interno si notano vari materiali di recupero che sostengono il soffitto. Il locale è utilizzato come deposito di materiale di vario genere. Guardando frontalmente il deposito, sul lato destro è presente un passaggio, esterno al garage, che permette di accedere direttamente all'ex porticato, che dà accesso all'abitazione.

Per quanto riguarda il subalterno 2, viene identificato dal "Progetto di ampliamento e riattamento di casa rurale", depositato presso gli archivi del Comune di Odolo in data 25 ottobre 1973 (Prot. N. 3600 – Registro 516), come stalle e fienile; presenta per la maggior parte una muratura in pietra, ma si notano degli interventi successivi realizzati con diverse tipologie di materiale. Anche questa struttura è adibita a magazzino. Sul lato nord del fienile è presente una tettoia in alluminio che si sviluppa per una porzione della parete ed è utilizzata come ricovero di materiale.

Il piano terra del fienile viene utilizzato come laboratorio e magazzino, come il piano superiore a cui si accede tramite una scala in metallo oppure attraverso un accesso sul lato ovest, dove da planimetria dovrebbe essere presente un porticato, in realtà assente.

Sul lato ovest del giardino è presente un piccolo capanno in legno, destinato presumibilmente come deposito di attrezzi di vario genere.

Fig. 4, mapp. 605, 806, 2485, 2488, 2619, 2620 (Es. Imm. 539/2020)

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI





Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 806, mapp. 1714, mapp. 2620, mapp. 2485, mapp. 2488, mapp. 3077.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

- Identificativo

Odolo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 806

Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 803, mapp. 2618, mapp. 2619, mapp. 2620, mapp. 1714, mapp. 605, mapp. 3077.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

- Identificativo

Odolo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 2485

Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 2620, mapp. 932, mapp. 2621, mapp. 933, mapp. 1602, mapp. 2488, mapp. 605.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

- Identificativo

Odolo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 2488

Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 605, mapp. 2620, mapp. 2485, mapp. 933, mapp. 1602, mapp. 3077.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

- Identificativo

Odolo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 2619

Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 2618, mapp. 807, mapp. 932, mapp. 2620, mapp. 806.

Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

Odolo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 2620

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI





Confini

Come da estratto mappa il terreno confina, da nord procedendo in senso orario: mapp. 2619, mapp. 807, mapp. 932, mapp. 2621, mapp. 2485, mapp. 2488, mapp. 605, mapp. 806.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore Arch. Vitali Luca

Data del sopralluogo:

09/11/2020

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Foglio 4	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Mapp. 1714 Sub.1			
Abitazione piano T	110,00	1,00	110,00
Seminterrato	72,00	0,50	36,00
Sottotetto	96,00	0,50	48,00
Garage (vicino alle scale)	19,00	0,50	9,50
Portico macchina	18,00	0,30	5,40
TOTALE in mq			208,90
Mapp. 1714 Sub. 2			
Fienile piano T	86,00	0,50	43,00
Fienile seminterrato	86,00	0,50	43,00
Tettoia vicino al fienile	18,00	0,30	5,40
TOTALE in mq			91,40
TOTALE CORPO DI FABBRICA in mq			300,30
Mapp. 605			
	783,00	1,00	783,00
Mapp. 806			
	4888,00	1,00	4.888,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Mapp. 2485	135,00	1,00	135,00
Mapp. 2488	225,00	1,00	225,00
Mapp. 2619	8,00	1,00	8,00
Mapp. 2620	1264,00	1,00	1.264,00
TOTALE TERRENI in mq			7.303,00

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne mediocri.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Casa singola, disposta su un piano, con sottotetto; accanto alla casa si sviluppa il fienile

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi 1

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Vasca

Vetustità dei bagni (circa 20-30 anni)

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Non Presente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Bombola di gas

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori (ma la caldaia è assente)

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI





Elettrico

Idraulico

Elementi radianti

Condizionamento



Manutenzione fabbricato

Manutenzione unità immobiliare

Classe energetica



Esposizione prevalente dell'immobile



Luminosità dell'immobile

pavimento/soffitto

aria

altro

Presente

Assente

Presente

Assente

radiatori ma è assente la caldaia

pavimento/soffitto

aria

altro

Presente

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

NON REPERITA (come dichiarato dal tecnico comunale in data 26/11/2020 e da visura presso il portale del CENED, non risultano APE depositate).

A+

A

B

C

D

E

F

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Minimo

Medio

Massimo

Minimo

Medio

Massimo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Panoramicità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo



Funzionalità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo



Finiture dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo



Altro



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Odolo in data 12/12/1973 con il n. 516 e successiva notifica del 08/01/1974;

Richiesta di licenza in data 22/10/1973.

Indicare la documentazione visionata:

Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata:

Ufficio Tecnico Comune di Odolo, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica:

26/11/2020

Situazione urbanistica

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



21



Come da SUAP n. 1.566 del 26/11/2020 a firma del Geom. Ferrari, funzionario dello Sportello Unico per le Attività Produttive, "si comunica che presso gli archivi del comune di Odolo è stata trovata solo la pratica P.G: 41/1973, nulla è stato trovato relativamente all'agibilità, certificazioni energetiche e varianti."

- Strumento urbanistico **X** Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 Adottato
- Convenzione Urbanistica **X** No
 Si
- Cessioni diritti edificatori **X** No
 Si, se Si inserire gli estremi dell'atto
- Vincoli urbanistici **X** No
 Si
- Altro

Come da CDU a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. Roberto Gussago, emesso in data 09/03/2021, viene dichiarato che:

"Vista la richiesta presentata in data 09/03/2021 protocollo pratica n°1.277 dall'arch. Bruno Gorlani richiedente il certificato di destinazione urbanistica;

Vista l'integrazione del 25/03/2021;

Vista la legge 17/08/1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 11/05/2000, inerente la delimitazione perimetro centroedificato del Comune di Odolo;

Vista la L.R. 11/03/2005, n° 12;

Visto il P.G.T. approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 23/12/2010, ai sensi dell'art 13, comma 11 della L.R. 11/03/2005 e s.m.i., con pubblicazione sul BURL n° 25 del 22/06/2011;

Vista la variante al P.G.T. approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 24/11/2014, ai sensi dell'art 13, comma 11 della L.R. 11/03/2005 e s.m.i., con pubblicazione sul BURL n° 10 del 04/03/2015;

Vista la variante al P.G.T. per errori materiali, approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 23/11/2016, ai sensi dell'art 13, comma 11 della L.R. 11/03/2005 e s.m.i., con pubblicazione sul BURL n° 14 del 05/04/2017;

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 107 del D.lgs. 18/08/2000, n°267;

Visto il Decreto Sindacale n° 02 in data del 02/01/2021;

CERTIFICA

mappale n° 1714 del foglio n° 1 risulta avere la seguente destinazione urbanistica;

- parte ambito di valore paesistico ambientale ed ecologico (art. n. 98 delle N.T.A);
- parte ambito boschivo (art. n. 98 delle N.T.A);
- parte in zona tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art. n. 79 delle N.T.A);

mappali n° 806-2488 del foglio n° 1 risultano avere la seguente destinazione urbanistica;

- parte ambito di valore paesistico ambientale ed ecologico (art. n. 98 delle N.T.A);
- parte ambito boschivo (art. n. 98 delle N.T.A);
- parte in zona tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art. n. 79 delle N.T.A);
- parte fascia di rispetto del metanodotto;

mappali n° 2485- 2620 del foglio n° 1 risultano avere la seguente destinazione urbanistica;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



22



- parte ambito di valore paesistico ambientale ed ecologico (art. n. 98 delle N.T.A.);
- parte in zona tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art. n. 79 delle N.T.A.);
- parte fascia di rispetto del metanodotto;

mappali n° 2619 del foglio n° 1 risultano avere la seguente destinazione urbanistica;

- parte ambito di valore paesistico ambientale ed ecologico (art. n. 98 delle N.T.A.);
- parte in zona tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art. n. 79 delle N.T.A.);

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 2 - Area stabile e/o su versanti poco acclivi**, parte dei seguenti mappali n° 1714 parte - 806 parte - 2485 - 2488 - 2620 parte;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 3a1 - Aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati**, i seguenti mappali n° 806 parte;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 3a3 - Frana stabilizzata (Fs)**, il seguente mappale n° // // // // //;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 3b4 - Area di conoide non recentemente attivata o completamente protetta (Cn)**, il seguente mappale n° // // // // //;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 3d1 - Area con ristagni idrici, limi-argillosi di spessore significativo, riperti antropici**, il seguente mappale n° // // // // //;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 3d2 - Area a pericolosità potenziale legata a cedimenti e cavernosità sia del substrato che delle coperture**, i seguenti mappali n° 1714 parte - 806 parte - 2619 - 2620 parte;

Sono soggetti a gradi di fattibilità geologica nelle azioni di piano (componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. – aggiornamento dello studio geologico comunale) **classe 4b - Area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico e idraulico**, i seguenti mappali n° // // // // //;

Sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 31/08 i seguenti mappali n° // // // // //;

Sono soggetti a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, i seguenti mappali n° 1714 parte - 2619 - 2620 parte;

Sono soggetti a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, i seguenti mappali n° 2488 parte;

Sono soggetti a vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) e g), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, i seguenti mappale n° 806;

N.B. Il territorio comunale è stato dichiarato zona sismica ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n°60 e successive modifiche ed integrazioni, con decreto ministeriale 5 marzo 1984 e O.P.C.M. n° 3274/2003 e s.m.i."

In data 09/08/2021 lo scrivente CTU, chiamava l'Ufficio comunale di Odolo per far presente la discrepanza tra il numero del foglio catastale oggetto di questa valutazione di stima (FG. 4) e il riferimento catastale indicato nel presente Certificato di destinazione urbanistica (FG. 1). Lo stesso tecnico verbalmente ha chiarito l'errore materiale da parte dell'Ufficio aggiungendo altresì che, viste le strette tempistiche, gli era impossibile formalizzare l'errore, ma confermava l'esattezza dell'osservazione del CTU.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Odolo ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Pratica edilizia 516/1973 (licenza di costruzione – protocollo n. 3.600, Registro costruzioni n. 516 - P.G. 41/1973).

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Fg. 4 Mapp. 1714 Sub. 1:

- Piano Terra: la terrazza della pratica edilizia è stata chiusa ed è diventata una veranda di ingresso con porta, finestre e camino;
- Piano Terra: la sagoma dell'edificio è in molti elementi differente sia per forma che dimensioni (vedasi schema comparativo allegato);
- Piano Terra: il layout distributivo tra P.E. reperita e lo stato di fatto è difforme in modo sostanziale (vedasi schema comparativo allegato);
- Piano Terra: la scala di collegamento tra il piano terra ed il seminterrato risulta essere di forma differente;
- Piano Seminterrato: anche in questo caso il layout non corrisponde: in P.E. sono indicate tre stanze che affacciano sul porticato mentre nello stato di fatto sono presenti due vani;
- Piano Seminterrato: il portico possiede una forma e una struttura portante differenti, risulta essere stato diviso da una tramezza;
- Piano Seminterrato: a fianco della scala che collega i due piani è stato ricavato un locale adibito a garage, vicino a questo vano è stata realizzata una scala in calcestruzzo armato che collega il seminterrato con l'appartamento;
- Piano Copertura: è presente un sottotetto non indicato in P.E., a questo si accede raggiungendo il balconcino (anch'esso non indicato) mediante l'apposizione a piano terra di una scala portatile.

Fg. 4 Mapp. 1714 Sub. 2:

- Piano Seminterrato: nella P.E. la destinazione d'uso indicata è stalla mentre nello stato di fatto sono presenti vari macchinari e attrezzature da lavoro.
- Piano Seminterrato: la sagoma dell'immobile risulta essere difforme: non sono indicati una parete portante, un pilastro, una porta sul lato est, una scala interna che collega la stalla al fienile. Oltre a

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



queste difformità sul lato nord sono state modificate le aperture;

- Piano Seminterrato: sul lato est è presente una tettoia metallica utilizzata come ricovero attrezzi;
- Piano Terra: la scala e la relativa muratura provenienti dal piano seminterrato non sono indicate;
- Piano Terra: nel prospetto a nord in P.E. non è indicata una finestra;

Fg. 4 Mapp. 806:

- è stata rilevata una struttura chiusa sui lati, provvista di una finestra sul lato in cui si sviluppa una piccola tettoia. All'interno vi è presente una cisterna. Tale manufatto presenta pareti e tetto in pannelli sandwich.
- presenza di un manufatto utilizzato per ricovero di moto e biciclette; la struttura copre una superficie di circa mq 6,00, poggia direttamente a terra e presenta pareti e soffitto in pannelli di alluminio.

Fg. 4 Mappali 2619-2620:

- presenza di un manufatto ospitante alcuni animali di dimensioni ridotte, circa mq 2,50;

Fg. 4 Mapp. 2620:

- presenza di un'ampia tettoia in lamiera (circa mq 50,00) ospitante alcuni veicoli, trattori e attrezzatura di vario tipo.

VEDI ALLEGATO N. 9 DELLA RELAZIONE DI STIMA PLANIMENTRIA COMPARATIVA.

Visti i vincoli urbanistici insistenti sulle proprietà oggetto di perizia (fabbricato) non è possibile in questa sede definire con certezza la sanabilità dei vizi riscontrati o il loro abbattimenti e conseguente ripristino allo stato autorizzato. Comunque laddove vi fosse la possibilità di sanare tali vizi, lo scrivente Ctu stima un costo pari a circa € 10.000,00. Per quanto riguarda i manufatti edificati nei mappali agricoli, si stima che il costo per la loro demolizione si attesti in circa € 4.000,00.

4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Gli immobili e i terreni di seguito riportati si trovano in Via San Gottardino, Comune di Odolo (Bs);

Identificativi catastali: VIA S. GOTTARDINO, CATASTO FABBRICATI, Fg.4, Mapp. 1714, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 120 (totale escluse aree coperte mq 115), rendita € 142,03 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie);
- Sez. NCT, Sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 220,00, superficie catastale mq 227, rendita € 51,13 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Identificativi catastali: COMUNE DI ODOLO, CATASTO TERRENI, Fg. 4 come segue:

- Part. 605, seminativo, classe 3, superficie are 07-ca 83, reddito dominicale € 2,43, reddito agrario € 1,42. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090524 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.940.1/2018));

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Part. 806, prato, classe 4, superficie are 48-ca 88, reddito dominicale € 10,10, reddito agrario € 10,10. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090522 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.938.1/2018));
- Part. 2485, prato, classe 4, superficie are 01-ca 35, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,28. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090561 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.977.1/2018));
- Part. 2488, prato, classe 4, superficie are 02-ca 25, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,46. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090525 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.941.1/2018));
- Part. 2619, seminativo, classe 3, superficie ca 08, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090564 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.980.1/2018)).
- Part. 2620, incolto produttivo, classe U, superficie are 12-ca 64, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,26. (Riordino fondiario del 15/05/2018 protocollo n. BS0090562 in atti dal 15/05/2018 da database topografico (n. 9.978.1/2018));

Va specificato inoltre che, da visura storica per immobile, i fabbricati identificati al Fg. 4, Mapp. 1714, Sub. 1-2 risultano ancora essere intestati catastalmente alla Sig. ra Bonomi Giovanna (C.F. BNMGNN47D62G001H), deceduta nell'anno 1999, mentre la proprietà dei terreni menzionati risulta essere ripartita per il valore di 1/3 tra i Sig.ri **OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in forza della Denuncia di Successione n.35 col. 474, registrata a Salò il 14/10/1999, trascritta presso l'Ag. delle Entrate di Salò il 25/03/2000 ai nn. 1.727/1.201 di formalità. DA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO ZAMPAGLIONE, EFFETTUATA IN DATA 25/09/2020, SI LEGGE CHE "SI PRECISA CHE IN RELAZIONE ALLA SUCCESSIONE SOPRA CITATA NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ".**

Documentazione visionata

- Direttamente presso
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

26



Data verifica catastale (27/10/2020 – 21/01/2021)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Fg. 4 Mapp. 1714 Sub. 1:

- Piano Terra: è stata realizzata una veranda di ingresso con porta, finestre e camino;
- Piano Terra: la muratura portante dell'edificio nel prospetto sud risulta essere in posizione differente, così come la posizione della porta (vedasi schema comparativo allegato);
- Piano Terra: il layout distributivo interno risulta essere stato modificato nella posizione dell'apertura tra soggiorno e corridoio ed è stato ricavato un rispostiglio vicino al bagno;
- Piano Terra: la scala di collegamento tra il piano terra ed il seminterrato risulta essere di forma differente;
- Piano Seminterrato: sulla planimetria catastale le due stanze che affacciano sul porticato risultano avere delle divisorie interne oltre ad una differente posizione degli accessi;
- Piano Seminterrato: il portico possiede una forma, risulta essere stato diviso da una tramezza;
- Piano Seminterrato: a fianco della scala che collega i due piani è stato ricavato un locale adibito a garage, vicino a questo vano è stata realizzata una scala in calcestruzzo armato che collega il seminterrato con l'appartamento;
- Piano Copertura: è presente un sottotetto non indicato nella planimetria catastale, a questo si accede raggiungendo il balconcino (anch'esso non indicato) mediante l'apposizione a piano terra di una scala portatile.

Fg. 4 Mapp. 1714 Sub. 2:

- Piano Seminterrato: la sagoma dell'immobile risultano essere differenti, soprattutto sul lato nord ed est;
- Piano Seminterrato: nella planimetria catastale la destinazione d'uso indicata nei due vani è stalla

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



mentre nello stato di fatto sono presenti vari macchinari e attrezzature da lavoro;

- Piano Seminterrato: la sagoma dell'immobile risulta essere difforme; la parete portante che divide i due ambienti è stata parzialmente demolita mentre non sono indicati un pilastro e una scala interna che collega la stalla al fienile. Oltre a queste difformità sul lato nord e sul prospetto est sono state modificate le aperture;
- Piano Seminterrato: sul lato est la planimetria catastale vede la presenza di un ripostiglio, nello stato di fatto questo non risulta ed è invece presente una tettoia metallica utilizzata come ricovero attrezzi;
- Piano Terra: l'apertura del prospetto sud risulta essere in posizione differente;
- Piano Terra: a sud in planimetria catastale è disegnato un porticato, questo non risulta nello stato di fatto;
- Piano Terra: la scala e la relativa muratura provenienti dal piano seminterrato non sono indicate;
- Piano Terra: nel prospetto a nord sono indicate quattro finestre, di queste solo una è presente con forma e posizione differente.

Fg. 4 Mapp. 806:

- è stata rilevata una struttura chiusa sui lati, provvista di una finestra sul lato in cui si sviluppa una piccola tettoia. All'interno vi è presente una cisterna. Tale manufatto presenta pareti e tetto in pannelli sandwich.
- presenza di un manufatto utilizzato per ricovero di moto e biciclette; la struttura copre una superficie di circa mq 6,00, poggia direttamente a terra e presenta pareti e soffitto in pannelli di alluminio.

Fg. 4 Mappali 2619-2620:

- presenza di un manufatto ospitante alcuni animali di dimensioni ridotte, circa mq 2,50;

Fg. 4 Mapp. 2620:

- presenza di un'ampia tettoia in lamiera (circa mq 50,00) ospitante alcuni veicoli, trattori e attrezzatura di vario tipo.

VEDI ALLEGATO N. 9 DELLA RELAZIONE DI STIMA PLANIMENTRIA COMPARATIVA

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

Visti i vincoli relativi al fabbricato oggetto di sanatoria non è possibile in questa sede definire con certezza la loro sanabilità o il loro obbligo nel ripristino.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione:

- No, perché
- Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa € 1.000,00.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima Inquadramento della titolarità e atto di provenienza

- Tipo di atto: Atto di successione in morte
- Data atto: 14/10/1999
- Estremi Registrazione: Salò in data 14/10/1999 n. 35 vol. 474 e 1T
- Estremi Trascrizione: Salò in data 25/03/2000 n. 1.727/1.201

COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL NOTARIO ZAMPAGLIONE DEL 25/09/2020, "SI PRECISA CHE IN RELAZIONE ALLA SUCCESSIONE SOPRA CITATA NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ".

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input type="checkbox"/> Intera [1/1] Piena proprietà |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> Parte: 1/3 ciascuno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |

Come da relazione notarile in data 25/09/2020 del Dott. Luigi Zampaglione, notaio in Vestone, si sono rilevate le seguenti provenienze anteriormente al ventennio relative ai beni oggetto dell'Es. Imm. 313/2020:

"le unità immobiliari in oggetto era di proprietà dei signori **OMISSIS** nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** C. F. **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a brescia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**, per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà, in forza della successione della signora BONOMI GIOVANNA nata a Odolo (BS) il 22/04/1947 deceduta il 29/04/1999 denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Salò in data 14/10/1999 al n. 35/474 e trascritta a Salò in data 25/03/2000 ai nn. 1.727/1.201.

Come da relazione notarile in data 23/12/2020 del Dott. Roberto Santarpia, notaio in Orzinuovi, si sono rilevate le seguenti provenienze anteriormente al ventennio relative ai beni oggetto dell'Es. Imm. 539/2020:

"Dai controlli ipotecari effettuati anteriormente al ventennio, i signori **OMISSIS**, nata a Brescia (BS) il giorno **OMISSIS**, Codice Fiscale: **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a Brescia (BS) il giorno **OMISSIS**, Codice Fiscale: **OMISSIS** e **OMISSIS**, nato a Puegnago del Garda (BS) il giorno **OMISSIS**, Codice Fiscale: **OMISSIS** risultavano, ciascuno per la quota pari ad 1/3 (un terzo) di piena proprietà, ed unitamente per l'intero, proprietari dei terreni di cui al foglio 9, mappali 2488, 605, 806, 2485, 2619 e 2620 in forza di successione ab intestato in morte della di loro rispettivamente madre e moglie, signora Bonomi Giovanna, nata a Odolo (BS) il 22 aprile 1947 e deceduta il 29 aprile 1999, giusta Demuncia di Successione n. 35 voi. 474, registrata a Salò il 14 ottobre 1999, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

ASTE GIUDIZIARIE®

29



Immobiliare di Salo' il 25 marzo 2000 ai nn. 1.727/1.201 di formalità.”

Condizioni limitanti

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù |
| | <input type="checkbox"/> Sono presenti servitù |
| | X <u>Va segnalato però che all'interno della proprietà vi sono dei pali per medio bassa tensione che portano corrente anche ad altri fabbricati nelle vicinanze. Nei certificati notarili, però, non viene citata alcuna servitù di elettrodotto riguardante i tralicci citati.</u> |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | X No se non quelli urbanistici citati all'apposito capitolo. |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati | <input type="checkbox"/> No |
| | X Si |

4.3 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Libero
X Occupato Dall'esecutato e la sua famiglia (con minori)

Come da dichiarazione dal Direttore Eugenio Lanzaro dell'Agenzia Entrate in data 25/01/2021 si evince che:

Come da richiesta di verifica dei contratti di locazione o comodato beni immobili dei Sig.ri **OMISSIS** presso, [...] "l'anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato registrati dai contribuenti in epigrafe, in qualità di dante causa, in riferimento agli ulteriori immobili oggetto di verifica inviata il 21/01/2021 e protocollata al n. 12.069."

A seguito della riunione dell'Es. Imm 539/2020 all'Es. Imm. 313/2020, il Ctu ha richiesto una nuova verifica all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti locativi sulle proprietà annesse alla procedura. In data 18/06/2021 il Direttore Eugenio Lanzaro comunicava che "non risultano contratti di locazione o comodato in essere, registrati dai contribuenti in epigrafe."

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

30
Firmato Dal: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a0c75d020f79961b1439cf648342bc1



5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Punto D - Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

L'analisi relativa all'Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, indicata al punto D della nomina del CTU non ha riscontrato l'esistenza di formalità, vincoli, oneri che potranno essere imputati al futuro acquirente; risulta però necessario ribadire che vi sono dei vincoli urbanistici all'immobile desumibili dal Certificato di destinazione urbanistica.

Nelle relazioni notarili non viene citata alcuna servitù di elettrodotto riguardante i tralicci che lambiscono la proprietà.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Punto D-1-2-3 - Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Come da relazione notarile effettuata in data 25/09/2020 dal notaio Luigi Zampaglione (notaio in Vestone, con studio in Via Rinaldini n.33/bis, iscritto al Collegio Notarile di Brescia), si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni.

Le unità immobiliari poste in Comune di ODOLO (BS), via S. Gottardino censite al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappali 1714 subb. 1-2, risultano gravate dalle seguenti formalità:

-Ipoteca iscritta a Salò in data 01/12/2000 al nn. 6.874/1.265 per complessivi € 92.962,24 a garanzia di mutuo concesso al signor _____ on atto in data 24/11/2000 n. 36.784/5.653 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione registrato a Salò in data 29/11/2000 al n. 1.712 serie 1 a favore "CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A. con sede a Milano Codice Fiscale: 10516020152 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 61.974,83 =

Somma Iscritta € 92.962,24 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari In Comune di ODOLO (BS);

-Ipoteca Iscritta a Salò in data 19/12/2003 al nn. 9.121/1.926 per complessivi € 280.000,00, a garanzia di mutuo concesso al signor _____ 3 con atto in data 11/12/2003 n. 55.327/11.054 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione registrato a Salò in data 11/12/2003 al n. 2.313 serie 1T a favore della "BANCA COOPERATIVA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede a Vestone (BS) Codice Fiscale: 00283510170 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 140.000,00 =

Somma Iscritta € 280.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

Si precisa che a margine dell'ipoteca sopra citata risulta annotato l'atto di rinegoziazione stipulato in data _____

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

31



15/05/2012 n. 94.529/30.099 di repertorio Notaio Zampaglione Luigi registrato a Salò il 17/05/2012 al n. 1.317 serie 1T e annotato a Salò in data 24/05/2012 ai nn. 2.989/402.

-Ipoteca iscritta a Salò in data 01/09/2004 ai nn. 6.101/1.357 per complessivi € 6.649,32 a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 repertorio n. 12.536/22 emessa Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 23/08/2004 a favore "ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A." con sede a Milano Codice Fiscale: 09816500152 contro:

OMISSIS nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

Capitale € 3.324,66 =

Somma Iscritta € 6.649,32 =

Gravante la quota di 3.333/10.000 delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS) censite a NCEU foglio. 4, mappale 1714 sub. 1-2, oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

-Ipoteca iscritta a Salò in data 02/04/2010 al nn. 2.285/484 (in pari grado con la successiva iscrizione ai nn. 2.285/485) per complessivi € 118.000,00 a garanzia di una costituzione di ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento di obbligazione altrui, con atto in data 29/03/2010 n. 41.938/9.998 di repertorio Notaio Mar Claudio a favore della società "BANCA VALSABBINA S.P.A." con sede a Ricengo (CR) con elezione di domicilio in Odolo (BS) Località Dossi n. 4 Codice Fiscale: 01093460168, contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 98.000,00 =

Somma Iscritta € 118.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS), oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

- Ipoteca iscritta a Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/485 (in pari grado con la precedente iscrizione al nn. 2.285/484) per complessivi € 56.000,00 a garanzia di una costituzione di ipoteca volontaria a garanzia dell'adempimento di obbligazione altrui, con atto in data 29/03/2010 n. 41.939/9.999 di repertorio Notaio Mor Claudio a favore della società "BANCA VALSABBINA S.P.A." con sede a Ricengo (CR) con elezione di domicilio in Odolo (BS) località Dossi n.4 contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Capitale € 46.000,00 =

Somma Iscritta € 56.000,00 =

Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari In Comune di ODOLO (BS), oltre ad altri immobili non oggetto della presente relazione.

- Ipoteca iscritta a Salò in data 19/10/2010 ai nn. 7.053/1.531 per complessivi € 42.758,52 a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num 602 repertorio n. 16.692/22 emessa Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 07/10/2010 a favore "ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A." con sede a Milano Codice Fiscale: 09816500152, contro:

OMISSIS nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

Capitale € 21.379,26 =

Somma Iscritta € 42.758,52 =

Gravante la quota di 3.333/10.000 delle unità immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

- Pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 08/07/2020 al nn. 3.233/2.327, in forza di verbale notificato in data 27/06/2020 n. 3.661 Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede a Vestone (BS) Codice Fiscale: 00283510170, contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nata a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**; **OMISSIS** nato a Brescia il **OMISSIS** Codice Fiscale: **OMISSIS**;

per la quota di 1/3 ciascuno in piena proprietà.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità Immobiliari in Comune di ODOLO (BS).

Come da relazione notarile effettuata in data 23/12/2020 dal notaio Roberto Santarpia (notaio in Orzinuovi, con studio in Via Bagnadore n. 4, iscritto al Collegio Notarile di Brescia), si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Le unità immobiliari poste in Comune di ODOLO (BS), censite al Catasto terreni al foglio 4, mappali 806, 605, 2488, 2485, 2620, 2619, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 01/09/2004 ai nn. 6.101/1.357 di formalità, di euro 6.649,32, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano (MI), Codice Fiscale: 09816500152, di cui euro 3.324,66 quale debito capitale, e contro:

OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

relativamente alla sua quota di 1/3 della piena proprietà di tutti i beni sopra descritti;

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/484 di formalità, per euro 118.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 98.000,00 (debito della società con sede in Odolo

(BS), Codice Fiscale: (

ipoteca a rogito Notaio Mor Claudio in data 29/03/2010 n. 41.938/9.998 di rep., debitamente registrato, a favore della società e contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

con la società

quale debitore non datore, gravante tutti i beni sopra descritti;

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 02/04/2010 ai nn. 2.285/484 di formalità, per euro 56.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 46.000,00 (debito della signora OMISSIS, titolare dell'impresa individuale omonima avente partita iva n

di cui all'atto di costituzione di ipoteca a rogito Notaio Mor Claudio in data 29/03/2010 n. 41.939/9.999 di rep., debitamente registrato, a favore della società e contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

gravante tutti i beni sopra descritti;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 28/10/2020 ai nn. 6.170/4.486 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Brescia in data 24/09/2020 n. 5.694/2020 di rep., a favore di , con sede in Ricengo (CR), cf: , contro:

OMISSIS nato a Puegnago sul Garda (BS) il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nata a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS; OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS Codice Fiscale: OMISSIS;

gravante tutti i beni sopra descritti.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Beni divisibili

Si. Se si indicare N° di lotti:

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

33



ASTE
GIUDIZIARIE

Identificazione del Lotto: CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI ODOLO

Lotto N° 1/1
Foglio 4
Mapp. 1714
Subalterno 1 – 2
Mapp. 605, 806, 2485, 2488, 2619, 2620

Identificazione del Lotto: CATASTO TERRENI
DEL COMUNE DI ODOLO

Lotto N° 1/1
Foglio 4
Mapp. 605, 806, 2485, 2488, 2619, 2620

Si sconsiglia la vendita in più lotti in quanto i terreni collocati a nord, nord-ovest rispetto il corpo di fabbrica sono attraversati dalla strada di accesso, che termina in concomitanza della corte comune che circonda il corpo di fabbrica. In aggiunta si riferisce che i terreni posti più a sud, sono gestiti come parte integrante dell'abitazione stessa e usufruiscono delle medesime utenze.

8. ANALISI ESTIMATIVA

Punto G - Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

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

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

34



Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

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

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

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

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

Si

No. Se non procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO _____ 1/1 _____

Per quanto concerne gli immobili oggetto di valutazione peritale, di seguito viene proposta una tabella riassuntiva con la quantificazione dei più probabili valori in libero mercato e in vendita forzata. Vengono inoltre indicati i possibili costi di ripristino dei vizi riscontrati in fase di rilievo.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



Tabella calcolo valore immobile esecutato			
Foglio 4	Superficie commerciale in MQ	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
<u>Catasto fabbricati</u>			
Mapp. 1714 Sub. 1	208,90	€ 66.472,02	€ 53.177,62
Mapp. 1714 Sub. 2	91,40	€ 26.102,64	€ 20.882,11
<u>Catasto terreni</u>			
Mapp. 605	783,00	€ 3.101,52	€ 2.481,22
Mapp. 806	4.888,00	€ 11.255,74	€ 9.004,59
Mapp. 2485	135,00	€ 346,37	€ 277,10
Mapp. 2488	225,00	€ 577,28	€ 461,83
Mapp. 2619	8,00	€ 27,02	€ 21,61
Mapp. 2620	1.264,00	€ 594,56	€ 475,65
		€ 108.477,15	€ 86.781,72
Costo sanatoria/ripristino vizi		€ 15.000,00	€ 15.000,00
		€ 93.477,15	€ 71.781,72

Il valore degli immobili in ODOLO è pari a circa **€ € 108.477,15 (€ centottomilaquattrocentosettantasette,15)** a tale importo vanno detratti **€ 15.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 93.477,15 (novantatremilaquattrocentosettantasette,15).**

Il valore degli immobili in ODOLO in caso di vendita forzata è circa **€ 86.781,72 (€ ottantaseimilasettecentottantuno, 72)** a tale importo vanno detratti **€ 15.000,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 71.781,72 (€ settantunomilasettecentottantuno, 72).**

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI



36

conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 23/08/2021



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

