

# 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

## Anagrafica

Proprietà/committenza:

### Comune di Concesio

In qualità di PROPRIETA' per quote di 1/1  
Piazza Paolo VI, 1 25062 Concesio (BS)  
C.F.: 00350520177  
P.IVA: 00350520177

Esperto incaricato:

### Architetto Roberta Turla

Via Maniva 11/D  
CF TRL RRT 80C59 D918R  
Tel +39 3478842121  
Mail: roberta@turlastudio.com  
Pec: roberta.turla@archiworldpec.it

Iscritta Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di Brescia n. 2722  
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia n. 941



*Timbro e firma*

## **Date**

Conferimento d'incarico	: 15/04/2025
Data della consegna del Rapporto di Valutazione	: 15/05/2025 (entro 30 gg dall'incarico)
Richiesta proroga per consegna Rapporto di Valutazione	: 13/05/2025
Nuova data della consegna del Rapporto di Valutazione	: 22/05/2025

## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Villa storica con parco e immobile secondario
Ubicazione	Concesio (BS), Viale Europa n. 54 - 54b Concesio (BS), via Matteotti G. n. 2
Identificativi catastali	<u>Catasto Fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 37, mappale 17, sub. 1, graffato al Sez. NCT, Foglio 37, mappale 18 cat. A/8, classe U, consistenza 14 vani, rendita Euro 2.205,27 <u>Catasto Fabbricati</u> Sez. NCT, Foglio 37, mappale 17, sub. 2 cat. A/6, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 147,71 <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 37, mappale 89, ente urbano <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 37, mappale 182, cat. Frutteto, classe 1, consistenza 518 mq, reddito dominicale Euro 10,70, reddito agrario Euro 5,35 <u>Catasto Terreni</u> Sez. ---, Foglio 37, mappale 188, cat. Sem. Irr. Arb., classe 1, consistenza 770,00 mq, reddito dominicale Euro 6,36, reddito agrario Euro 6,76
Quota di proprietà	Intera (1/1)
Diritto di proprietà	1/1 Comune di Concesio Piena ed esclusiva proprietà
Più probabile valore in libero mercato	€ 590.000,00 euro cinque centonovantamila/00

## **Audit documentale e Due Diligence**

### **LOTTO UNICO**

- Conformità edilizia (non verificata)  Si  No se No vedi pagina
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 32
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

## **Formalità e vincoli rilevanti**

### **LOTTO UNICO**

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 33
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 25
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 25

## Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2. Inquadramento dell'immobile .....	6
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione .....	10
4. Audit documentale e Due Diligence .....	25
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	25
4.2 Rispondenza catastale.....	29
4.3 Verifica della titolarità.....	33
5. Formalità e vincoli rilevanti.....	34
6. Analisi estimativa .....	34
7. Riepilogo dei valori di stima .....	35
8. Dichiarazione di rispondenza .....	36
9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	37
10. Bibliografia .....	38

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

- 1) 15/04/2025 Conferimento dell'incarico
- 2) 15/04/2025 Richiesto tramite posta elettronica ordinaria all'ufficio tecnico del Comune di Concesio (BS) convenzione urbanistica
- 3) 15/04/2025 Richiesta tramite posta elettronica ordinaria all'ufficio tecnico del Comune di Concesio (BS) di eventuali pratiche edilizie e CDU relativi agli immobili oggetto di perizie
- 4) 15/04/2025 Ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Concesio (BS) convenzione urbanistica
- 5) 22/04/2025 Visure catastali storiche degli immobili oggetto di perizia
- 6) 22/04/2025 Visure catastali attuali degli immobili oggetto di perizia
- 7) 29/04/2025 Visure catastali storiche degli immobili oggetto di perizia
- 8) 29/04/2025 Visure catastali attuali degli immobili oggetto di perizia
- 9) 29/04/2025 Reperimento estratto di mappa
- 10) 30/05/2023 Sopralluogo ai beni immobili oggetto di perizia per visionare gli stessi e procedere al rilievo fotografico
- 11) 06/05/2025 Verifica delle pratiche edilizie richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Concesio (BS) relativa agli immobili oggetto di perizia
- 12) 07/05/2025 Visura planimetrica degli immobili oggetto di perizia
- 13) 07/05/2025 Ricevuto dall'ufficio tecnico di Concesio (BS) tramite posta ordinaria scansione della pratica edilizia relativa agli immobili oggetto di perizia
- 14) 07/05/2025 Ricevuto CDU tramite pec dal Comune di Concesio (BS)
- 15) 13/05/2025 Reperimento estratto mappa levata del 1958 degli immobili oggetto di perizia
- 16) 13/05/2025 Richiesta di proroga termine di consegna del Rapporto di valutazione
- 17) 14/05/2025 Conferma richiesta di proroga termini di consegna del Rapporto di valutazione

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

#### LOTTO UNICO

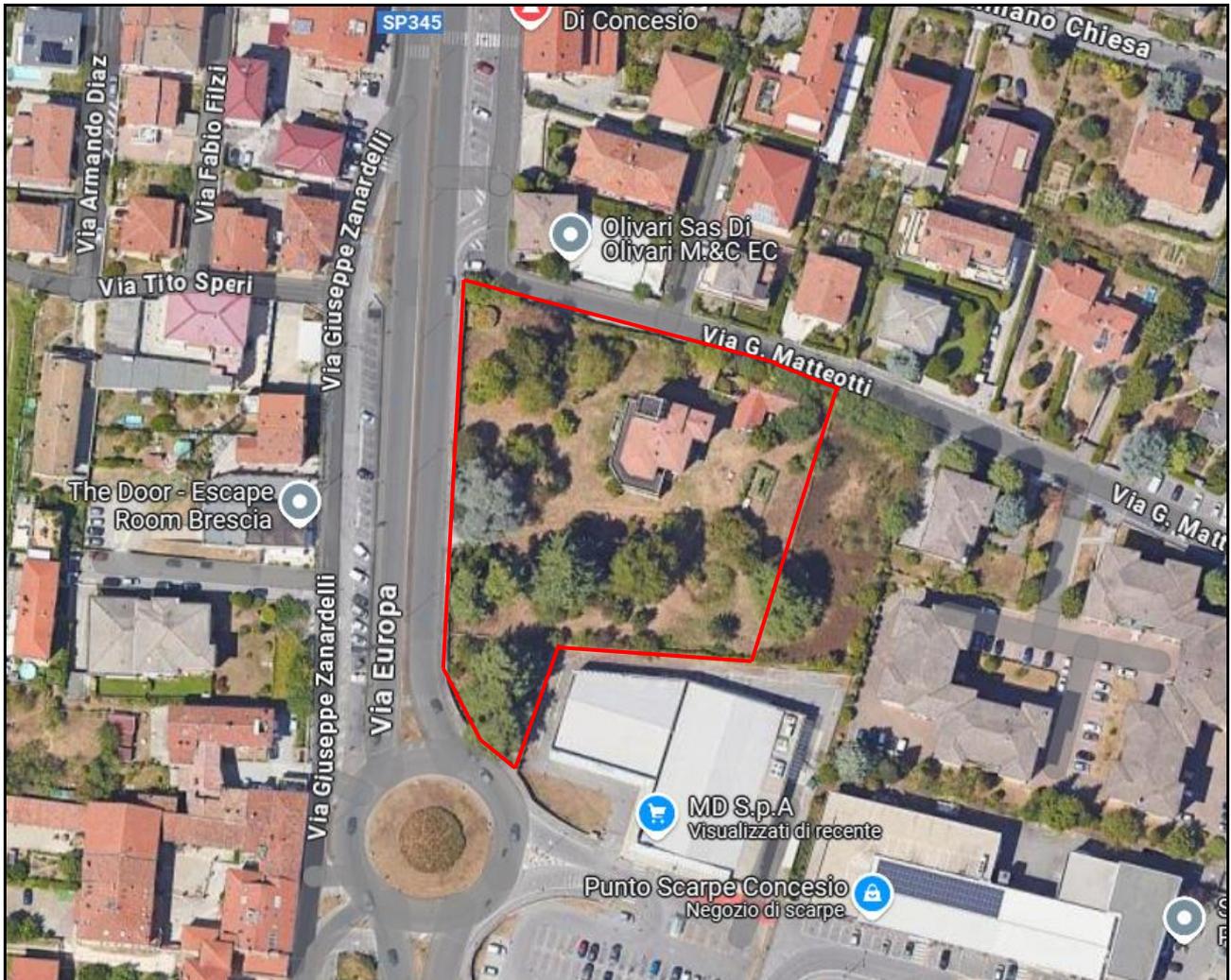
- Provincia : Brescia
- Comune : Concesio
- Frazione : /
- Località : Stocchetta
- Quartiere : /
- Via/Piazza : Viale Europa
- Civico n. : 54 - 54B
- Via/Piazza : Via Matteotti G.
- Civico n. : 2

## LOTTO UNICO

### Zona

Semi periferica

### Mappa geografica



- x **Destinazione urbanistica dell'immobile** : Residenziale
- x **Tipologia immobiliare** : Villa storica con parco/giardino ed edificio secondario
- x **Tipologia edilizia dei fabbricati** : Villa su più piani con parco/giardino ed edificio secondario
- x **Tipologia edilizia unità immobiliare** : Singoli immobili e terreni di pertinenza
- x **Caratteristiche generali dell'immobile:**

Gli immobili oggetto del presente Rapporto di Valutazione si trovano a sud del Comune di Concesio (BS) in località Stocchetta e sono costituiti da un ampio giardino di circa 7 ettari, all'interno del quale si trovano la villa storica padronale denominata "Villa Carla", un altro edificio minore adibito originariamente a casa del custode e da una piccola cappella votiva. Il parco/giardino confina a nord con via Giacomo Matteotti, a sud in parte con viale Europa (SP345) ed in parte con altre proprietà.

I beni oggetto di perizia si trovano in area ad alto rischio archeologico in quanto prossimi al passaggio dell'acquedotto romano della Valtrompia.

La villa padronale occupa una superficie coperta di circa 300 mq, l'edificio disabitato da molti anni versa in stato di abbandono. Nell'anno 2006 la villa padronale è stata interessata da un intervento di messa in sicurezza dei solai e dal rifacimento del tetto, andato distrutto a seguito di un incendio.

La villa padronale presenta caratteristiche tipiche dell'architettura Liberty e dalla documentazione fornitaci dalla proprietà è possibile datare la sua costruzione intorno agli anni '20 del secolo scorso.

Il parco è accessibile da diversi ingressi: un cancello carraio su Viale Europa riportante il numero civico 5, presumibilmente originale, e l'attuale numero civico 54/B, due ingressi pedonali ai due lati del cancello carraio riportanti i due civici originali numero 3 e 7, un ingresso pedonale da Via Matteotti sul lato Nord (civico 2) e un ulteriore cancello sul lato sud-est, che affaccia sui negozi della vicina zona commerciale, riportante il civico 54.

L'immobile si sviluppa su tre piani (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) oltre ad un sottotetto e ad una parte turrata posta sul lato nord-ovest della costruzione.

Il piano rialzato sviluppa la zona giorno con la cucina, la dispensa, il vano scala, un salone, un ampio disimpegno/ingresso, un bagno, altre due ulteriori stanze e un porticato che percorre i lati ovest, sud e parte del lato est dell'edificio (quest'ultima parte chiusa da una veranda quasi del tutto andata persa). Attraverso una scala, parzialmente ricostruita, posta nel vano scala, si giunge al piano primo dove si trovano un bagno e quattro camere da letto, di cui una con guardaroba, oltre ad un ampio terrazzo posto al di sopra del portico del piano terra. Proseguendo la salita della scala posta nel vano scala, si giunge nella zona turrata. Da qui è possibile accedere al sottotetto totalmente ricostruito e un tempo anche al piano superiore della torre, tramite una scala presumibilmente in ferro, oggi andata persa. Dal piano superiore della torre, tramite una scala a chiocciola in ferro battuto (si presume originale degli anni '20 del secolo scorso) si accede alla copertura piana destinata a terrazza. Il piano seminterrato, raggiungibile sia dall'interno della villa, tramite una scala posta sempre nel vano scale, sia da una scala accessibile dall'esterno posta sul nord-est dell'edificio, è destinato a cantina e locale caldaia. Sempre al piano seminterrato, sul lato sud della villa, è posto

un altro locale seminterrato (un tempo adibito alla produzione di formaggio) con accesso esclusivo dall'esterno posto sul lato sud-est della villa.

L'edificio secondario, un tempo destinato a casa del custode, si trova a nord-est della villa, posto sul confine con Via Matteotti. Si tratta presumibilmente di un edificio rurale in mattoni che occupa una superficie di circa 180 mq, costituito da piano terra e sottotetto. L'edificio oggi è in completo stato di degrado e abbandono e risulta parzialmente crollato, ad eccezione di una parte, comunque mal ridotta, che è attualmente utilizzata come ricovero attrezzi.

La villa e l'edificio secondario sono immersi in un parco, un tempo originariamente arricchito da aiuole, oggi non più visibili. Rimangono evidenti i resti di una fontana sul lato sud-ovest.

Il giardino è separato da Viale Europa da una cancellata risalente presumibilmente agli anni '20 – '30 del Novecento. Nell'angolo nord-ovest del parco, a ridosso della recinzione con Viale Europa, si trova una cappella votiva che si presenta come una sorta di grotta artificiale in tufo; nell'angolo ovest della grotta si trova una nicchia votiva originariamente dedicata alla Madonna.

Sull'estratto mappa, a nord del parco sul confine con Via Matteotti, è rappresentata una costruzione (presumibilmente una tettoia/lavatoio), oggi andata persa.

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

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **LOTTO UNICO**

L'intero lotto oggetto del presente rapporto di valutazione è classificato nel PGT vigente alla data di stesura dello stesso, in zona AR - Ambito di riconversione residenziale. Tale ambito prevede all'Art. 30.2 "Indici e parametri", oltre ad altre indicazioni, la possibilità di un aumento del 20% della Superficie Lorda esistente; pertanto, ai fini della presente stima si terrà conto sia gli immobili rilevati durante il sopralluogo sia della potenzialità edificatoria del lotto.

Come desunto dalla documentazione fornita dalla proprietà, il lotto oggetto del presente rapporto di valutazione è assoggettato, oltre che alle prescrizioni riportate nel PGT vigente alla data di stesura del presente rapporto, anche al vincolo di interesse storico-artistico e alle prescrizioni riportate nell'allegato A del "Rilascio autorizzazione alla vendita ai sensi dell'articolo 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche e integrazioni", come meglio descritti nell'apposito paragrafo.

Si sottolinea che l'autorizzazione alla vendita è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni e condizioni indicate nel decreto che dovranno essere riportate nell'atto di trasferimento del bene in oggetto, come meglio descritto nell'apposito paragrafo.

##### **Descrizione sintetica della villa storica padronale denominata "Villa Carla"**

La villa padronale denominata "Villa Carla" (identificata al catasto urbano al NCT Fg. 37, mapp. 17 sub. 1 graffata al NCT Fg. 37 mapp. 18) si trova all'interno di un parco di circa 7 ettari.

La villa occupa una superficie coperta di circa 300 mq, l'edificio disabitato da molti anni versa in stato di abbandono. Nell'anno 2006 è stata interessata da un intervento di messa in sicurezza dei solai e dal rifacimento del tetto, andato distrutto a seguito di un incendio.

La villa presenta caratteristiche tipiche dell'architettura Liberty e dalla documentazione fornitaci dalla proprietà è possibile datare la sua costruzione intorno agli anni '20 del secolo scorso. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) oltre ad un sottotetto e ad una parte turrata posta sul lato nord-ovest della costruzione.

La pianta non presenta forme particolarmente elaborate: si tratta infatti di un poligono con i lati perpendicolari tra loro, ad eccezione del lato a sud-ovest, ove l'inclinazione è di 35 gradi rispetto alle murature adiacenti.

Il piano seminterrato, accessibile tramite una scala interna alla villa posta nel vano scala e da un accesso esterno posto sul lato nord-est dell'edificio, è destinato a cantina e locale caldaia. Sul lato sud della villa è presente un altro locale seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno sul lato sud-est, destinato un tempo a locale per la produzione di formaggio.

Al piano rialzato si accede attraverso due entrate principali, una posta sul lato ovest e l'altra sul lato obliquo della villa, e da una entrata di servizio posta sul lato est. Entrambe le entrate principali sono in asse con due scalinate esterne in graniglia di cemento, che permettono l'accesso al portico.

Il portico, posto sui lati ovest, sud e parte a est, presenta un colonnato con pilastri in cemento decorati a sezione quadrata che poggiano su una balaustra in graniglia composta da colonnette più tondeggianti. Nella piccola porzione di portico sul lato est restano tracce di una veranda in ferro-finestra che chiudeva questa porzione di portico con vetrate colorate tipiche dello stile Liberty, oggi andate quasi totalmente perse. All'interno del piano rialzato si trovano cucina, dispensa, locale bagno, salone, ingresso/disimpegno, vano scala e altre due stanze. È solamente in questo piano che si può ancora constatare la presenza dei pavimenti originali (in graniglia di marmo e terracotta), in quanto i solai al piano primo e nel sottotetto sono stati sostituiti nell'ambito dei lavori di rifacimento del tetto e messa in sicurezza dei solai eseguiti nel 2006. Sempre al piano rialzato sono presenti due camini: uno posto nel salone principale, oggi privo dei rivestimenti, e uno in cucina.

Attraverso una scala rivestita in pietra, parzialmente ricostruita, posta nel vano scala, si giunge al piano primo, dove si trovano un bagno e quattro camere da letto, di cui una con guardaroba, oltre ad un ampio terrazzo posto al di sopra del portico del piano terra.

Confrontando lo stato dei luoghi con le piante catastali si può notare che le tramezze che delimitavano i guardaroba di due camere sono andate perse probabilmente a causa del crollo dei solai. Il terrazzo, in corrispondenza del portico del piano rialzato, è delimitato da una ringhiera in colonnine di cemento, su cui si affacciano varie aperture arricchite da cornici in materiale cementizio. Il terrazzo è privo di pavimenti in quanto sono state eseguite opere di impermeabilizzazione del solaio. Sull'intero piano risultano assenti i pavimenti in quanto, come già precisato, i solai sono stati completamente ricostruiti nell'ambito dei lavori eseguiti nel 2006.

Proseguendo la salita della scala posta nel vano scala si giunge nella zona turrita. Da qui è possibile accedere al sottotetto totalmente ricostruito e un tempo anche al piano superiore della torre tramite una scala presumibilmente in ferro, oggi andata persa. Anche su questo piano il solaio risulta

sostituito con i lavori eseguiti nel 2006. Il piano superiore della torre riporta ancora i segni dell'incendio che ha distrutto il tetto, mentre è ancora presente una scala a chiocciola in ferro battuto, presumibilmente originale degli anni '20 del secolo scorso, che permette l'accesso alla copertura della torre, adibita a terrazza.

La torretta presenta su ogni fronte una finestra tripartita decorata da lesene e da ringhiere in ferro battuto; sulla sommità mensoloni in cemento sorreggono la copertura piana destinata a terrazza e arricchita da merlature in stile e ringhiere in ferro battuto.

Il tetto all'esterno presenta delle mensole in graniglia intonacata, oggi andate quasi del tutto perdute in seguito ai lavori di ripristino del tetto. L'ultima traccia del tetto originario la si può osservare sul prospetto nord, dove sono state messe in sicurezza e conservate le mensole.

Dall'analisi della costruzione emerge che Villa Carla presenta elementi tipici dello stile Liberty che evidenziano tuttavia una notevole contaminazione da parte del processo industriale: le decorazioni che connotano l'edificio sono prodotte infatti in serie e non sono frutto dell'artigianato locale e il fabbricato presenta forme geometriche lineari, chiaro segnale della progressiva industrializzazione dell'edilizia. Altro segnale di contaminazione è la presenza della caldaia in ferro posizionata al piano seminterrato.

Come accennato in precedenza, per la messa in sicurezza del corpo di fabbrica, nel 2006 la villa è stata oggetto di un progetto di ricostruzione del tetto e del sottotetto, presumibilmente distrutto da un incendio, e di ricostruzione di alcuni solai. Il rifacimento dei solai ha comportato al piano primo la perdita di alcune tramezze e di tutti i pavimenti. I solai che non sono stati rifatti sono comunque stati rinforzati tramite travi lignee addossate a quelle originali; il tetto originale è stato sostituito con una nuova struttura costituita da travi e travetti in legno e il manto di copertura è stato realizzato con marsigliesi in cotto.

Anche parte della scala è stata rifatta, alcune rampe originarie sono state completamente sostituite con rampe in cemento armato prive di rivestimento.

Si precisa che attualmente la villa non è dotata di serramenti interni ed esterni, alcuni dei quali sono stati smontati e accatastati nelle varie stanze.

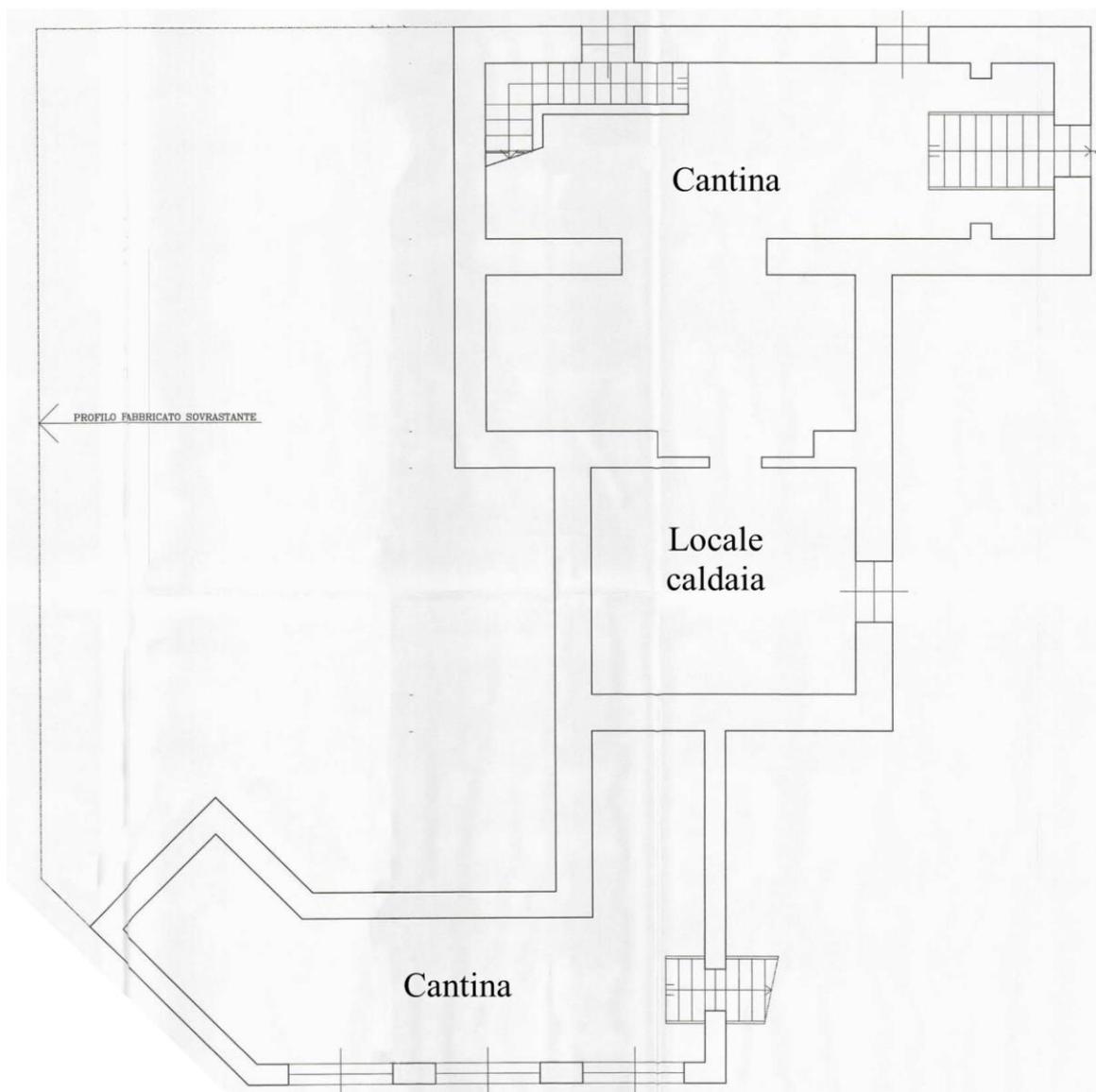
L'incendio e il conseguente intervento di "manutenzione straordinaria" eseguito nel 2006, pur essendo indispensabile per evitare un completo deterioramento dell'edificio, hanno comportato una perdita di gran parte degli elementi architettonici e decorativi originari della villa.

Villa Carla e il parco/giardino che la circonda sono situati in un'area fortemente antropizzata, caratterizzata dalla presenza di edifici limitrofi a carattere commerciale e di strade con forte

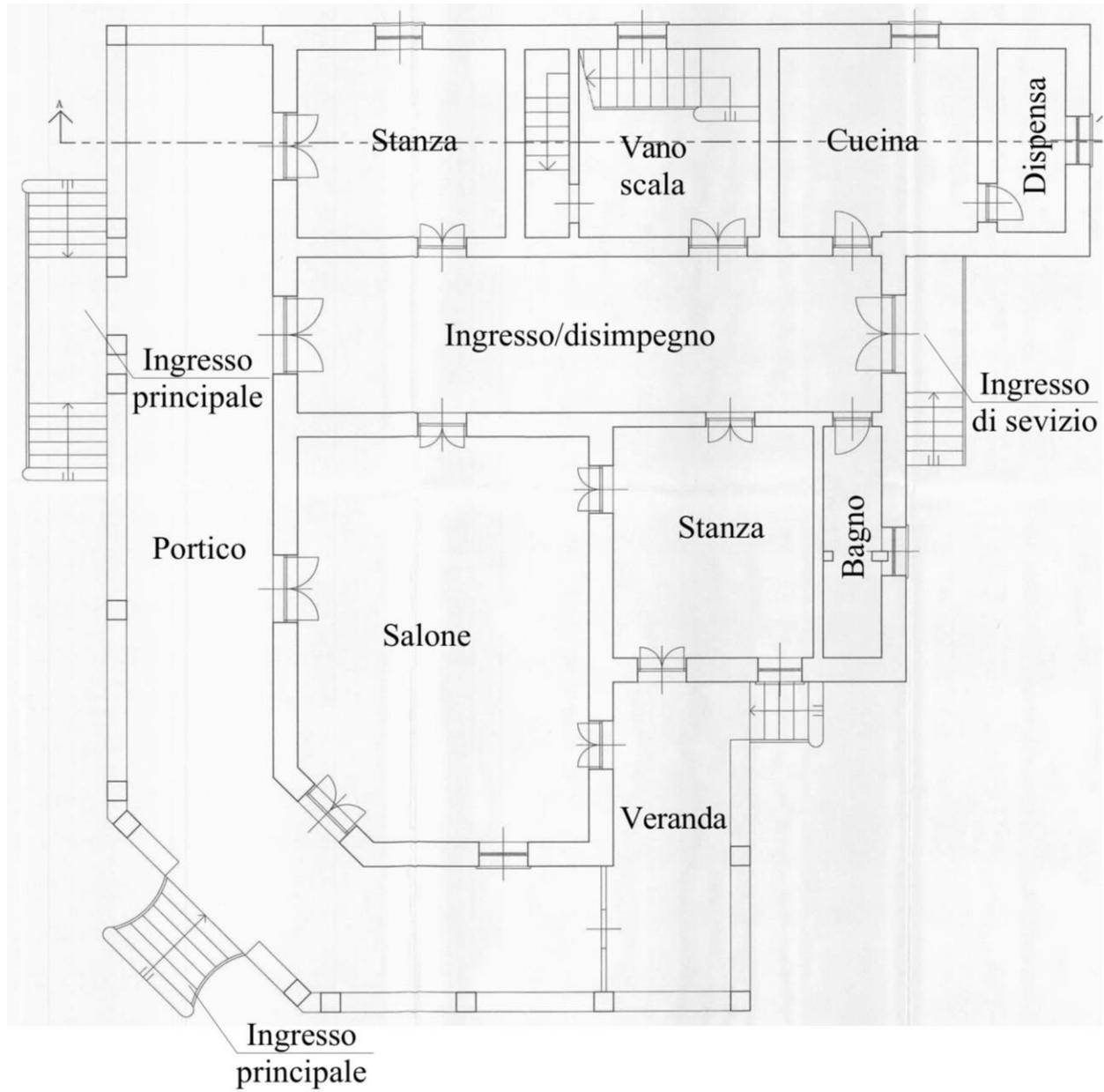
presenza di traffico: ciò ha determinato un'inevitabile compromissione del rapporto di omogeneità tra la villa e il contesto in cui è inserita.

**Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.**

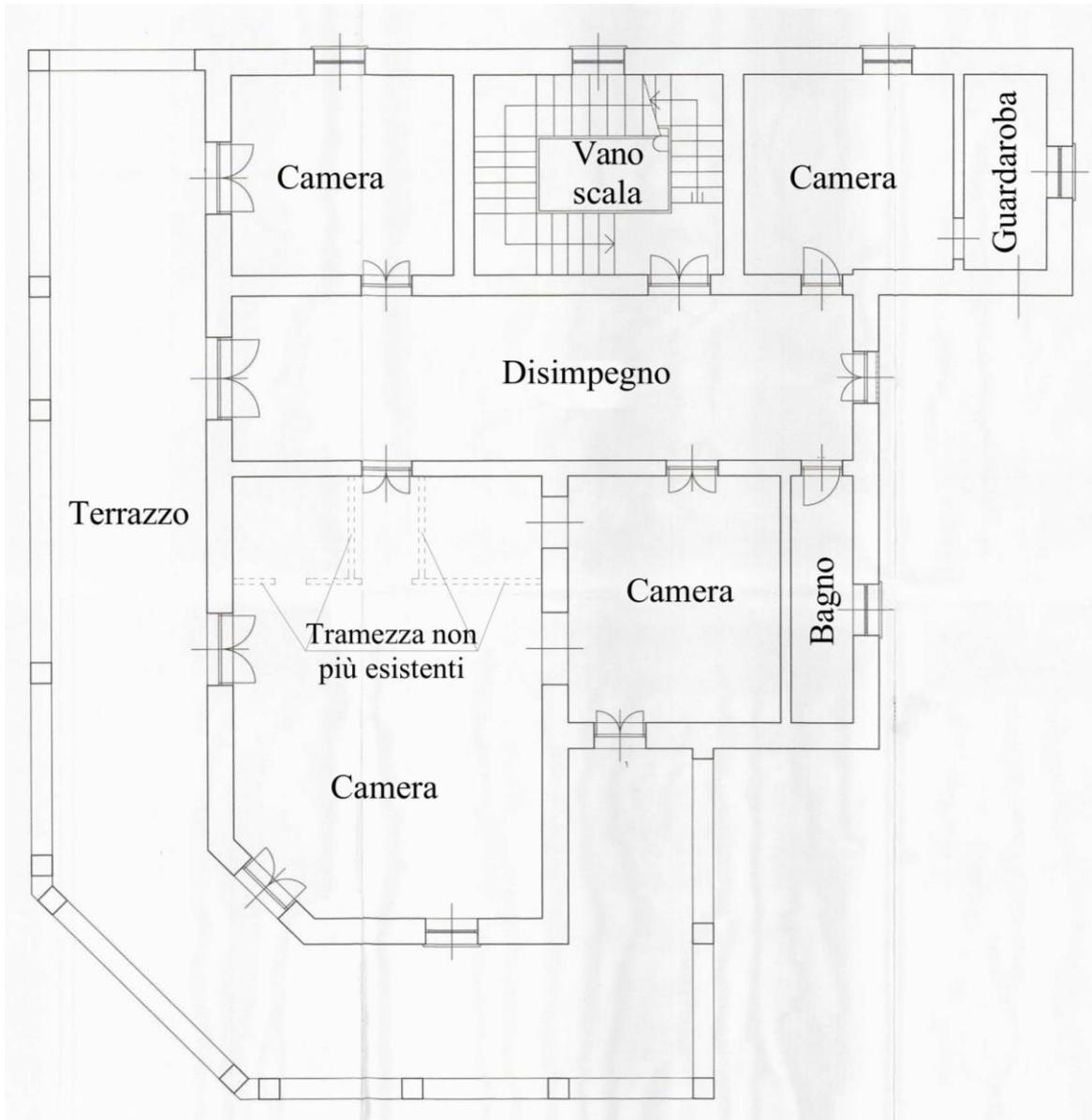
## **PIANO SEMINTERRATO**



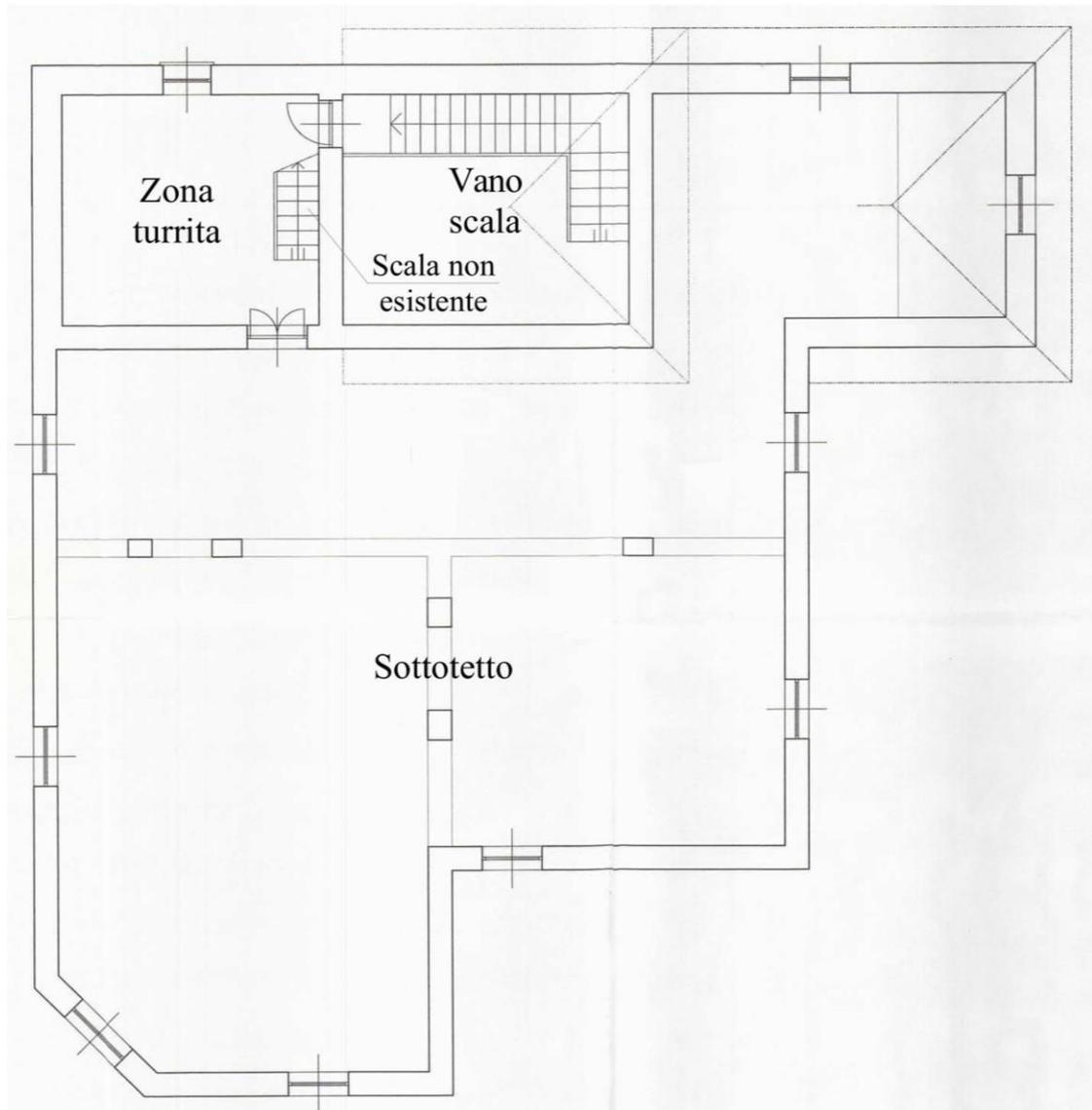
## PIANO RIALZATO



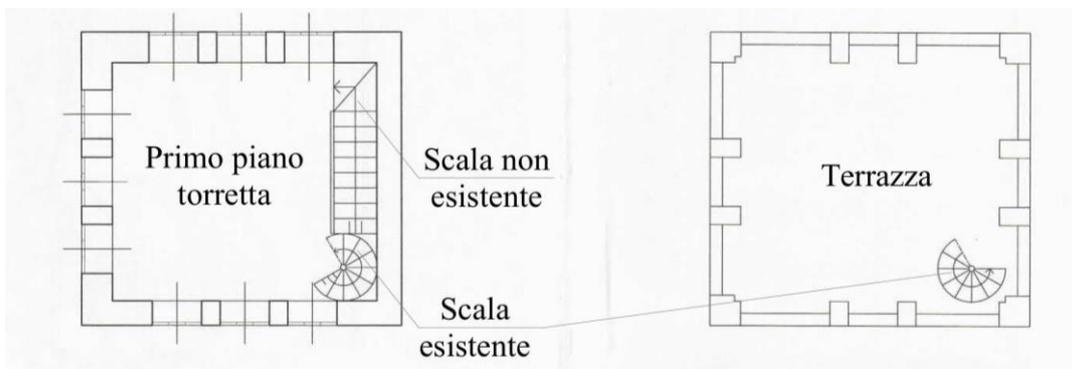
## PIANO PRIMO



## PIANO SOTTOTETTO/ZONA TURRITA



## PIANO PRIMO TORRETTA e TERRAZZO TORRETTA



**Confini unità immobiliare Villa padronale (catastalmente identificato nel Catasto fabbricati al Fg. NCT/37 Mapp. 17 Sub. 1, graffato al Fg. NCT/37 Mapp. 17 Sub. 18)**

Indicare i confini catastali della villa padronale

- x Nord            Giardino di pertinenza mapp. 18
- x Sud             Giardino di pertinenza mapp. 18
- x Est              Giardino di pertinenza mapp. 18
- x Ovest            Giardino di pertinenza mapp.18

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore -

x Data del sopralluogo

30/04/2025

x Desunto da:

x da visura catastale

x Planimetria catastale

x Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

x SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

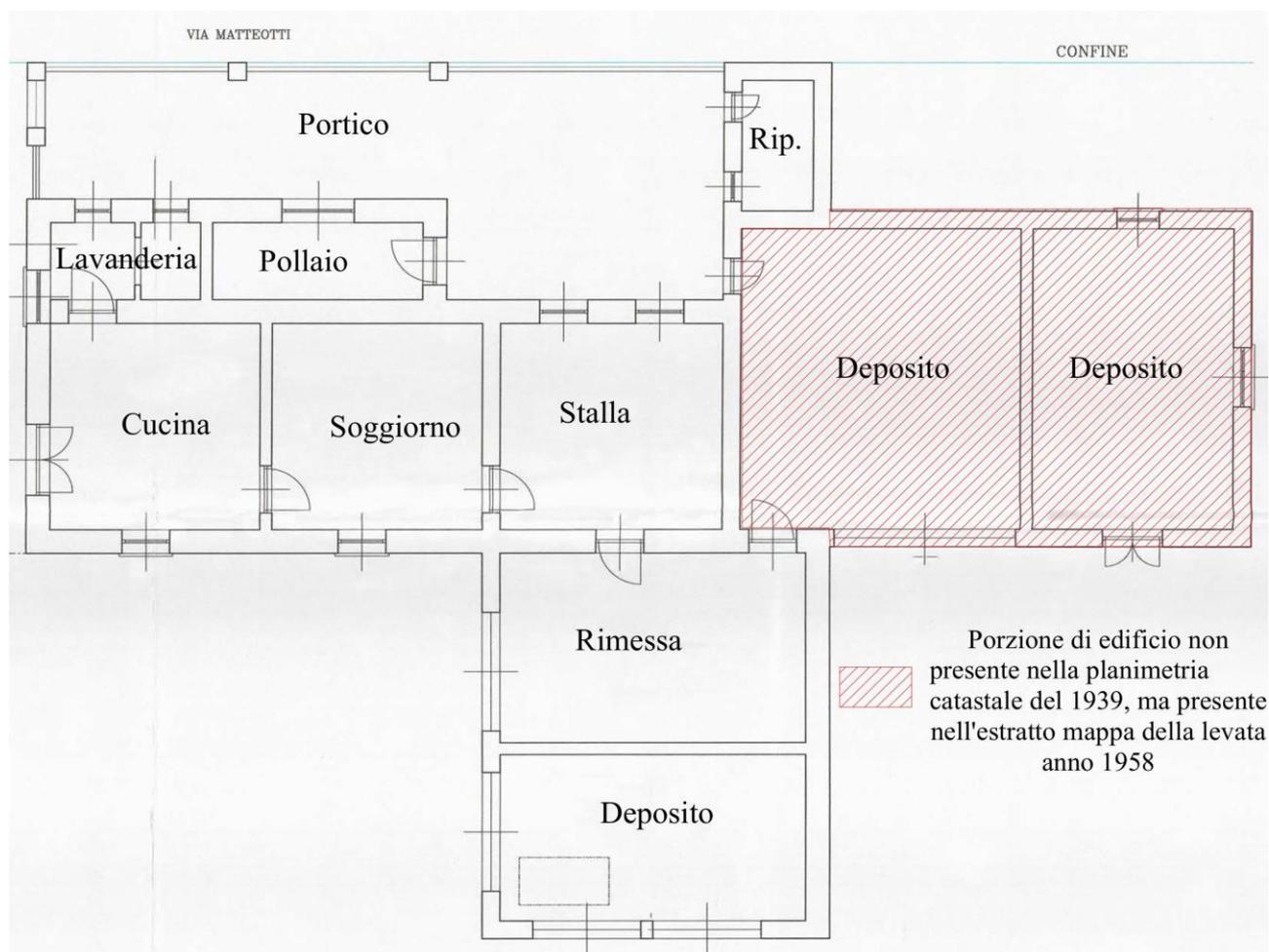
**Descrizione sintetica dell'immobile secondario**

L'edificio secondario (catastalmente identificato al Fg. NCT/37, Mapp. 17, Sub. 2), un tempo destinato a casa del custode, si trova nel parco villa a nord-est della stessa, posto sul confine con Via G. Matteotti. Si tratta presumibilmente di un edificio rurale in mattoni che occupa una superficie di circa 180 mq, costituito da piano terra e sottotetto. L'edificio oggi è in completo stato di degrado, abbandono e risulta parzialmente crollato, ad accezione di una parte, comunque ammalorata, che è attualmente utilizzata come ricovero attrezzi. La pianta si sviluppa a T, con al piano terra una parte destinata a residenza ed una parte destinata a locali di servizio, mentre il piano sottotetto era destinato a fienile. La destinazione dei locali si è desunta dalla planimetria catastale, in quanto buona parte dell'edificio è inaccessibile per via del parziale crollo.

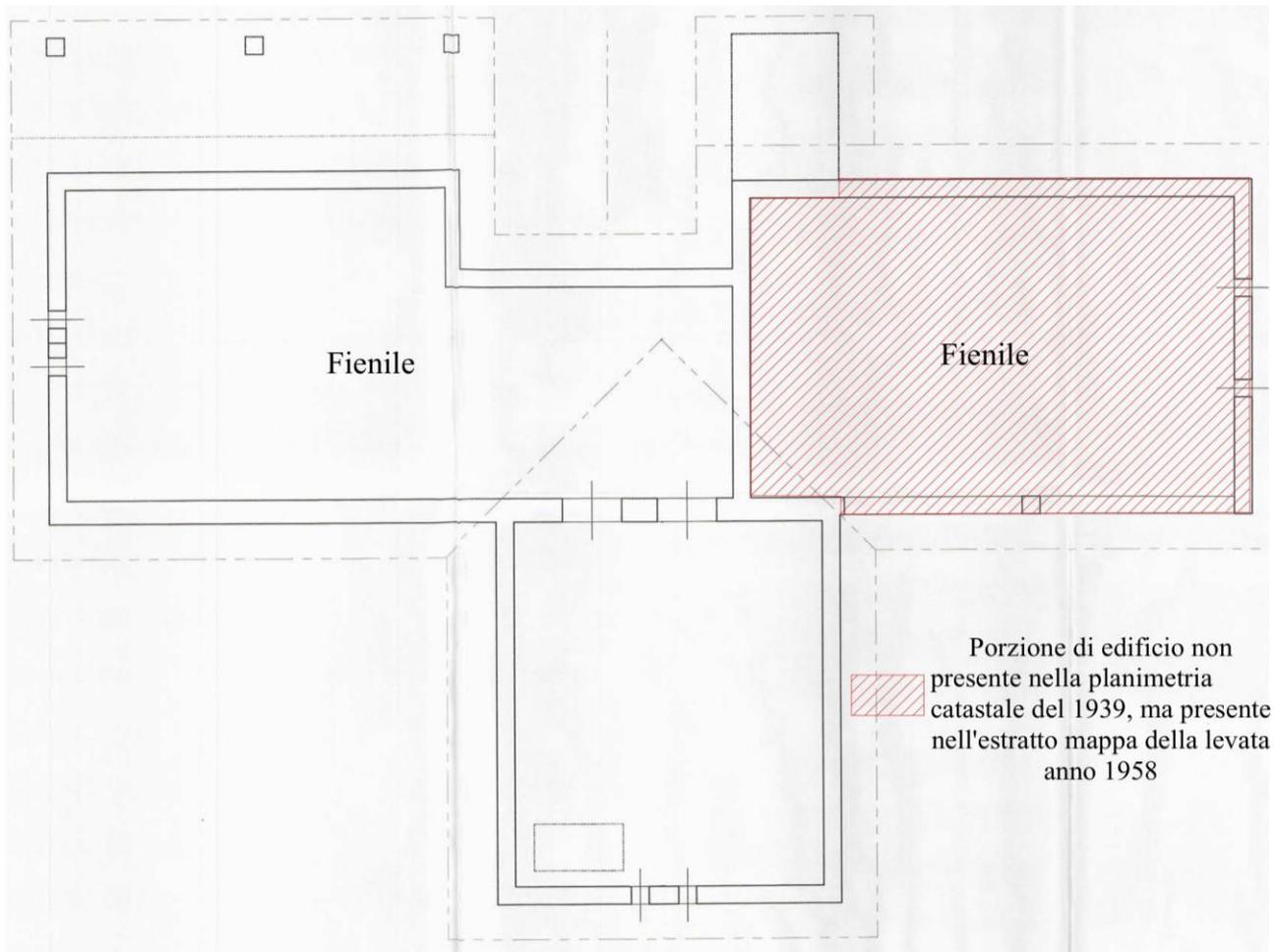
Si precisa che una parte del fabbricato (evidenziato in rosso nelle piante di seguito riportate) non è presente nelle planimetrie catastali del 1939 (vedi allegato 7 – Planimetria catastale edificio secondario) ma è identificabile nell'estratto mappa levata anno 1958 (vedi allegato 20 – Estratto mappa levata del 1958).

**Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.**

## PIANO TERRA



## PIANO SOTTOTETTO



### Confini unità immobiliare edificio secondario (catastralmente identificato nel Catasto fabbricati al NCT Fg. 37 mapp. 17 sub. 2)

Indicare i confini catastali appartamento

- x Nord Via Matteotti
- x Sud Giardino mapp. 18
- x Est Giardino mapp. 188
- x Ovest Giardino mapp.18

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore -

x Data del sopralluogo

30/04/2025

x Desunto da:

- x da visura catastale
- x Planimetria catastale
- x Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- x SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Descrizione sintetica del parco/giardino e dell'ambiente circostante**

La villa padronale e l'edificio secondario sono immersi in un parco di circa 7 ettari, un tempo originariamente arricchito da aiuole, oggi non più visibili. Rimangono evidenti i resti di una fontana sul lato sud-ovest. Il giardino è separato da Viale Europa da una cancellata risalente presumibilmente agli anni '20 – '30 del Novecento, modificata sul lato sud in quanto parte del parco è stata ceduta a terzi. Nell'angolo nord-ovest del parco, a ridosso della recinzione con Viale Europa, si trova una cappella votiva (non censita catastalmente) che si presenta come una sorta di grotta artificiale in tufo; nell'angolo ovest della grotta si trova una nicchia votiva originariamente dedicata alla Madonna.

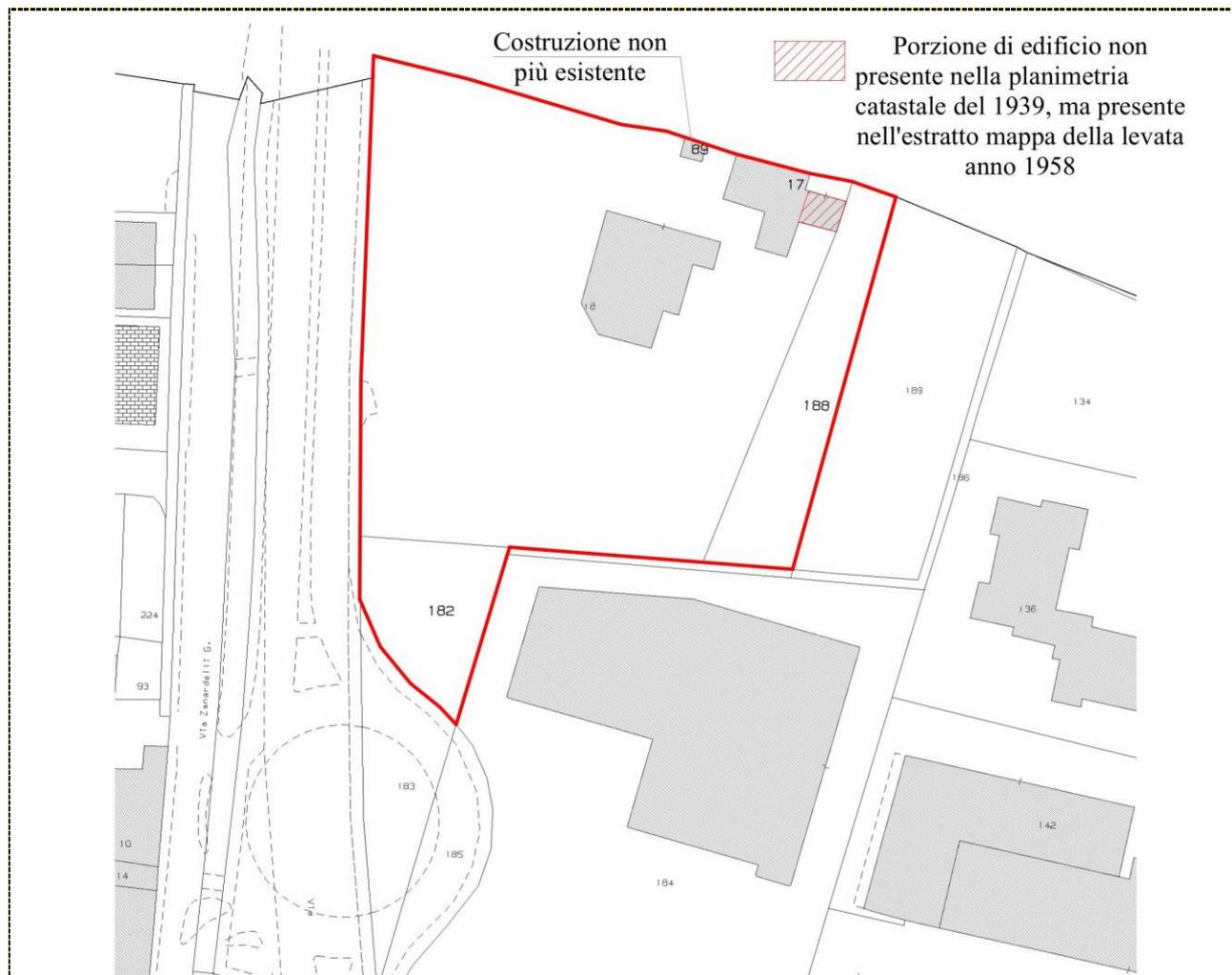
Sull'estratto mappa, a nord del parco, sul confine con Via Matteotti, è rappresentata una costruzione oggi andata persa (catastalmente identificata al Fg. NCT/37, Mapp. 89), presumibilmente una tettoia/lavatoio della quale, durante il sopralluogo, si sono riscontrate solo alcune tracce del basamento.

Si precisa che il parco è diviso catastalmente in tre mappali di cui uno di graffato della villa (Fg. NCT/37, Mapp. 18; Fg. NCT/37, Mapp. 182 e Fg. NCT/37, Mapp. 188).

Villa Carla e il parco/giardino che la circonda sono situati in un'area fortemente antropizzata, caratterizzata dalla presenza di edifici limitrofi a carattere commerciale e di strade con forte presenza di traffico: ciò ha determinato un'inevitabile compromissione del rapporto di omogeneità tra la villa e il contesto in cui è inserita.

**Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.**

## ESTRATTO MAPPA



**Confini unità immobiliare giardino/parco (catastralmente identificato nel Catasto fabbricati al NCT Fg. 37 mapp. 18, mapp. 182 e mapp. 188)**

Indicare i confini catastali appartamento

x Nord Via Matteotti

x Sud Viale Europa mapp. 183,  
altra proprietà mapp. 184

x Est Altra proprietà mapp. 189

x Ovest Viale Europa

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore -

x Data del sopralluogo  
x Desunto da:

30/04/2025

x da visura catastale  
x Planimetria catastale  
x Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

x SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici del lotto**

Si precisa che le superfici riportate di seguito, sono state desunte da elaborati grafici generici, da visure catastali e da planimetri catastali in quanto non si è effettuato un rilievo strumentale del lotto.

**Villa padronale**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice mercantile</u>	
Superficie principale villa padronale Piano rialzato, primo, torre	m <sup>2</sup> 495,55	100%	= m <sup>2</sup> 495,55
<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice mercantile</u>	
Piano seminterrato collegato ai vani principali	m <sup>2</sup> 120,45	35%	= m <sup>2</sup> 42,16
Piano seminterrato non collegato ai vani principali	m <sup>2</sup> 54,90	20%	= m <sup>2</sup> 10,98
Portico al piano rialzato	m <sup>2</sup> 83,09 fino a m <sup>2</sup> 25,00	35% restante 10%	= m <sup>2</sup> 14,56
Veranda al piano rialzato	m <sup>2</sup> 19,68	60%	= m <sup>2</sup> 11,81
Terrazzo al piano primo	m <sup>2</sup> 102,77 fino a m <sup>2</sup> 25,00	35% restante 10%	= m <sup>2</sup> 16,53
Sottotetto	m <sup>2</sup> 172,73	35 %	= m <sup>2</sup> 60,46
Terrazzo torretta	m <sup>2</sup> 24,96	25 %	= m <sup>2</sup> 6,24
			<b>TOT. m<sup>2</sup> 658,29</b>

**Edificio secondario**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice mercantili</u>	
Superficie principale edificio Secondario piano terra	m <sup>2</sup> 37,47	100%	= m <sup>2</sup> 37,47
<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice mercantili</u>	

Portico	m <sup>2</sup> 34,18 fino a m <sup>2</sup> 25,00	35% restante 10%	=m <sup>2</sup> 9,67
Locali accessori collegati ai vani principali	m <sup>2</sup> 116,46	35%	= m <sup>2</sup> 40,76
Sottotetto	m <sup>2</sup> 148,96	35%	= <u>m<sup>2</sup> 52,14</u>
		<b>TOT.</b>	<b>m<sup>2</sup> 140,04</b>

### **Parco/giardino**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice mercantili</u>	
Terreno mapp. 188	m <sup>2</sup> 770,00 fino a m <sup>2</sup> 25,00	10% restante 2%	= m <sup>2</sup> 17,40
Terreno mapp. 182	m <sup>2</sup> 518,00 fino a m <sup>2</sup> 25,00	10% restante 2%	= m <sup>2</sup> 12,36
Terreno mapp. 18	m <sup>2</sup> 5.160,00 fino a m <sup>2</sup> 25,00	10% restante 2%	= m <sup>2</sup> 105,20
Mapp. 89	m <sup>2</sup> 13,00 fino a m <sup>2</sup> 25,00	10% restante 2%	= <u>m<sup>2</sup> 1,30</u>
		<b>TOT.</b>	<b>m<sup>2</sup> 136,26</b>

**Superficie commerciale Villa con parco/giardino**

**m<sup>2</sup> 794,55 ragguagliato a m<sup>2</sup> 800,00**

**Superficie commerciale edificio secondario**

**m<sup>2</sup> 140,04 ragguagliato a m<sup>2</sup> 140,00**

### **Coefficienti di merito Villa padronale con parco/giardino**

#### Fattori di posizione

Servizi pubblici: vicini (<300 m) +0,3%

Trasporti pubblici: vicini (<300 m) +0,3%

Servizi commerciali: vicini (<300 m) +0,1%

#### Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato conservativo: realizzato da oltre 50 anni -45%

Livello manutentivo complessivo: scadente -10%

Finiture: economiche -1%

Piani fuori terra: -0,3%

Bagni e servizi:(n. di camere – n. di bagni x fattore) -0,3%

Vista esterna: scadente -1%

Impianti: assenti – 10%

Spazi interni: spaziosi +1%

Coefficiente di merito totale: - 65,90 %

## **Coefficienti di merito edificio secondario**

### Fattori di posizione

Servizi pubblici: vicini (<300 m) +0,3%

Trasporti pubblici: vicini (<300 m) +0,3%

Servizi commerciali: vicini (<300 m) +0,1%

### Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato conservativo: realizzato da oltre 50 anni -45%

Livello manutentivo complessivo: assente -25%

Finiture: economiche -1%

Vista esterna: scadente -1%

Impianti: assenti – 10%

Coefficiente di merito totale: - 81,30%

## **Calcolo della Superficie Lorda in aggiunta a quella esistente**

Il lotto oggetto del Rapporto di Valutazione è classificato nel PGT vigente, alla data di stesure dello stesso, in zona AR - Ambito di riconversione residenziale. Tale ambito prevede all'art. 30.2 “Indici e paramenti”, oltre ad altre indicazioni, la possibilità di un aumento del 20% della Superficie Lorda esistente.

La Superficie Lorda esistente del lotto in oggetto è quantificabile in circa mq 530,00, pertanto la Superficie Lorda in aggiunta a quella esistente è pari a  $\text{mq } 530,00 \times 20\% = \text{mq } 106$ , ragguagliati a mq 110,00.

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO UNICO

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- PE Dia 100/2006 del 23/03/2006

Indicare la documentazione visionata

- PE Dia 100/2006 del 23/03/2006

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Concesio (BS)

Data verifica 07/05/2025

#### Situazione urbanistica

**Strumento urbanistico** – (vedi allegato 4 – CDU LOTTO UNICO)

- Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

- Visto l'art. 13, comma 12, della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.

- Piano del governo del territorio vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 02/12/2022 divenuta efficace alla data di pubblicazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 19 del 10 maggio 2023

Il mappale n. 17, del foglio n. 37 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- AR - Ambiti di riconversione residenziale NTA Piano delle Regole – Art. 30

- Vincoli:

Edifici di interesse storico-architettonico (vedi allegato 21 – Notifica Decreto di interesse culturale)

In gran parte = Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e del reticolo principale NTA Piano delle Regole – Art.15

Interno al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il territorio comunale è interamente interessato dai rispetti dell'Osservatorio Serafino Zani di Lumezzane e dalla Specola cidnea di Brescia

- Classi di fattibilità geologica:
  - 2c – Aree pianeggianti e debole pendenza
- Norma geologica di Piano - Classe 2

Il mappale n. 18, del foglio n. 37 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- AR – Ambiti di riconversione residenziale NTA Piano delle Regole – Art. 30  
In minima parte viabilità
- Vicoli:
  - Edifici di interesse storico-architettonico (vedi allegato 21 – Notifica Decreto di interesse culturale)
  - In parte = Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e del reticolo principale NTA Piano delle Regole – Art.15
  - In parte = Corridoio di salvaguardia per infrastrutture – Art. 23 NTA del PTCP NTA Piano delle Regole – Art. 42
  - In parte = zona rispetto elettrodotti AV (DpA) NTA Piano delle Regole – Art. 42
- Interno al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)  
Il territorio comunale è interamente interessato dai rispetti dell'Osservatorio Serafino Zani di Lumezzane e dalla Specola cidnea di Brescia
- Classi di fattibilità geologica:
  - 2c – Aree pianeggianti e debole pendenza
- Norma geologica di Piano - Classe 2

Il mappale n. 182, del foglio n. 37 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- AR - Ambiti di riconversione residenziale NTA Piano delle Regole – Art. 30  
In minima parte viabilità
- Vicoli:
  - In parte = Corridoio di salvaguardia per infrastrutture – Art. 23 NTA del PTCP NTA Piano delle Regole – Art. 42
  - In gran parte = zona rispetto elettrodotti AV (DpA) NTA Piano delle Regole – Art. 42
- Interno al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il territorio comunale è interamente interessato dai rispetti dell'Osservatorio Serafino Zani di Lumezzane e dalla Specola cidnea di Brescia

- Classi di fattibilità geologica:  
2c – Aree pianeggianti e debole pendenza  
Norma geologica di Piano - Classe 2

Il mappale n. 188, del foglio n. 37 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AR - Ambiti di riconversione residenziale NTA Piano delle Regole – Art. 30

- Vicoli:  
In parte = Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e del reticolo principale NTA Piano delle Regole – Art.15

Interno al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il territorio comunale è interamente interessato dai rispetti dell'Osservatorio Serafino Zani di Lumezzane e dalla Specola cidnea di Brescia

- Classi di fattibilità geologica:  
2c – Aree pianeggianti e debole pendenza  
Norma geologica di Piano - Classe 2

Il mappale n. 89, del foglio n. 37 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

AR - Ambiti di riconversione residenziale NTA Piano delle Regole – Art. 30

- Vicoli:  
Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e del reticolo principale NTA Piano delle Regole – Art.15

Interno al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il territorio comunale è interamente interessato dai rispetti dell'Osservatorio Serafino Zani di Lumezzane e dalla Specola cidnea di Brescia

- Classi di fattibilità geologica:  
2c – Aree pianeggianti e debole pendenza  
Norma geologica di Piano - Classe 2

**X Vincolo di interesse culturale** – (vedi allegato 22 – Estratto dell'allegato A del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Concesio anno 2025)

Ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, codice dei beni Culturali e del Paesaggio, il comune di Concesio (BS) ha trasmesso la richiesta di verifica dell'interesse culturale

dell'immobile in oggetto alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia con nota prot. n. 13436 del 23/06/2023, assunta agli atti con prot. 4415 in pari data.

In seguito alla verifica effettuata, la Soprintendenza, con decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, ha dichiarato l'immobile di interesse culturale storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 e dell'art. 12 del Codice con decreto pervenuto con prot. n. 21992/2023 del 25/07/2023 (vedi allegato 21 - Notifica Decreto del Ministero della Cultura).

**X Prescrizioni e condizioni presenti nel “Rilascio autorizzazione alla vendita ai sensi dell'articolo 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2024 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche e integrazioni” - (vedi allegato 22 – Estratto dell'Allegato A del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di Concesio)**

Con protocollo in uscita n. 1736/2024 e del 18/01/2024 è stata richiesta alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia l'autorizzazione alla vendita, che è stata rilasciata con provvedimento MIC/MIC\_SR-LOM\_UO5/15/04/2024/0002588-P pervenuto al protocollo comunale n. 10947/2024 il 16/04/2024 (vedi allegato 22 – Estratto dell'Allegato A del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di Concesio).

L'autorizzazione alla vendita è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni e condizioni indicate nel decreto, che dovranno essere riportate nell'atto di trasferimento del bene in oggetto.

Di seguito vengono riportate le prescrizioni riportate sull'autorizzazione:

- a. Destinazione d'uso previste: *residenza e attività recitative*.

Ai sensi dell'articolo 20 comma1 del *Codice*, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il suo carattere storico. Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino modifiche alla consistenza architettonica, devono essere preventivamente comunicate alla competente *Soprintendenza ABAP Brescia* ai sensi dell'art. 21. Comma 4 del *Codice*.

- b. I futuri interventi di restauro dovranno rispettare i caratteri originali che connotano la tipologia architettonica dell'immobile, interna ed esterna, e sono soggetti alla preventiva autorizzazione da parte della *Soprintendenza ABAP Brescia* ai sensi dell'art. 21. Comma 4 - 5 del *Codice*. Gli interventi di manutenzione e restauro su superfici decorate di beni

- architettonici dovranno essere eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.
- c. Ai sensi dell'art. 29 commi 1 e 6 del *Codice* la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.
- d. Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del *Soprintendenza ABAP Brescia* i proprietari, possessori o detentori degli immobili sono tenuti a garantire la conservazione.
- e. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica, considerato che il fabbricato al momento non è visitabile, né risulta esserlo stato in precedenza, sia mantenuta la visitabilità della pubblica via del bene e sia data attuazione alle ipotesi proposte dal Comune di Concesio:
- Inserire la visita esterna della Villa e del giardino all'interno di itinerari o manifestazioni curate dagli enti o da associazioni che operano nel campo della promozione e valorizzazione dei beni culturali, nella misura indicativa di una volta all'anno;
  - Utilizzare ai fini liturgici la Cappella votiva, nella misura di una-due volte all'anno, in particolare nel mese di maggio.
- f. Considerato il rischio archeologico evidenziato dal Decreto della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia 24 luglio 2023, eventuali interventi di scavo, anche di minima entità, dovranno essere sottoposti alla valutazione di competenza della *Soprintendenza ABAP Brescia*.
- g. Il futuro atto di trasferimento dovrà essere trasmesso alla competente *Soprintendenza ABAP Brescia* nei termini prescritti dall'art. 59 del *Codice*.

Altro: /

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto del Comune di Concesio (BS).

### LOTTO UNICO

**Villa padronale e parte del parco/giardino**

**Sezione NCT Foglio 37, Mapp. 17, Sub. 1 graffato al Sezione NCT Foglio 37, Mapp. 18**

**Classamento:**

**Rendita: € 2.205,27, Cat. A/8, Classe U, consistenza 14 vani**

#### Elenco documentazione visionata

- Visura attuale per immobile (vedi allegato 8 – Visura catastale attuale – Villa padronale e allegato 18 - Visura catastale attuale – parte del parco/giardino)
- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 9 – Visura storica catastale – Villa padronale e allegato 19 – Visura storica catastale – parte del parco/giardino)
- Planimetria catastale (vedi allegato 6 – Planimetria catastale villa padronale e parte del parco/giardino)
- Estratto mappa catastale (vedi allegato 5 - Estratto mappa catastale LOTTO UNICO)

#### **Edificio secondario**

##### **Sezione NCT, Foglio 37 Part. 17, Sub. 2**

##### **Classamento:**

**Rendita: € 147,71, Cat. A/6, Classe 2, consistenza 5,5 vani**

#### Elenco documentazione visionata

- Visura attuale per immobile (vedi allegato 10 – Visura catastale attuale – Edificio secondario)
- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 11 – Visura storica catastale – Edificio secondario)
- Planimetria catastale (vedi allegato 7 – Planimetria catastale edificio secondario)
- Estratto mappa catastale (vedi allegato 5 - Estratto mappa catastale LOTTO UNICO)
- Estratto mappa catastale levata anno 1958 (vedi allegato 20 - Estratto mappa catastale levata anno 1958 LOTTO UNICO).

#### **Edificio non più esistente**

##### **Sezione -, Foglio 37 Part. 89,**

##### **Classamento:**

**Ente Urbano, sup. 13 mq**

#### Elenco documentazione visionata

- Visura attuale per immobile (vedi allegato 12 – Visura catastale attuale - Edificio non più esistente)
- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 13 – Visura storica catastale – Edificio non più esistente)
- Estratto mappa catastale (vedi allegato 5 – Estratto mappa catastale LOTTO UNICO)

**Parte del parco/giardino**

**Sezione -, Foglio 37 Part. 182**

**Classamento:**

**Redditi: dominicali € 10,70, agrario € 5,35, Frutteto, classe 1, sup. 518 mq**

Elenco documentazione visionata

- Visura attuale per immobile (vedi allegato 14 – Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino)
- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 15 -Visura storica catastale - Parte del parco/giardino)
- Estratto mappa catastale (vedi allegato 5 – Estratto mappa catastale LOTTO UNICO)

**Parte del parco/giardino**

**Sezione -, Foglio 37 Part. 188**

**Classamento:**

**Redditi: dominicali € 6,36, agrario € 6,76, Sem irr arb, classe 1, sup. 770 mq**

Elenco documentazione visionata

- Visura attuale per immobile (vedi allegato 16 - Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino)
- Visure storica catastale per immobile (vedi allegato 17 - Visura storica catastale - Parte del parco/giardino)
- Estratto mappa catastale (vedi allegato 5 – Estratto mappa catastale LOTTO UNICO)

Data verifica catastale

22/04/2025, 29/04/2025, 07/05/2025 e 13/05/2025

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

**LOTTO UNICO**

La sottoscritta Arch. Roberta Turla, iscritta all'Ordine degli architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722, in qualità di esperto valutatore incaricato dal proprietario, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 degli immobili
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

Relativamente all'immobile nel comune di Concesio (BS) catastalmente identificato al: Foglio NCT/37, mapp. 17, sub. 1, graffiato al Foglio 37, mapp. 18 (Parco/giardino raffato con la villa padronale)

- Il confine lato est del parco/giardino (mapp. 18) non corrisponde con il confine identificato nell'estratto mappa attuale e nemmeno con il confine identificato con l'estratto mappa levata del 1958.
- Durante il sopralluogo al piano primo non sono più presenti le tramezze che delimitano i due ripostigli.
- Durante il sopralluogo al piano sottotetto, nella zona turrata non vi è più presente la scala d'accesso al primo piano della torretta.

Relativamente all'immobile nel comune di Concesio (BS) catastalmente identificato al: Foglio NCT/ 37, mapp. 17, sub. 2 (edificio secondario)

- Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di una porzione di fabbricato non indicata nella planimetria catastale dell'immobile: trattasi di due locali posti sul lato est dell'immobile. Tali locali sono però identificabili dall'estratto mappa attuale e dall'estratto mappa levata 1958.
- Si segnala inoltre, che la struttura identificata nella planimetria catastale come "Tettoia/lavatoio", corrisponderebbe a quanto indicato al foglio 37, mapp. 89 (oggi non più esistente).

Relativamente all'immobile nel comune di Concesio (BS) catastalmente identificato al: Foglio 37, mapp. 89 (immobile non più esistente)

- Durante il sopralluogo si è constatata l'assenza della struttura, rilevando solo parte del basamento.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### LOTTO UNICO

##### Inquadramento della titolarità

Il Comune di Concesio (BS) risulta avere la piena titolarità dei seguenti beni nel Comune di Concesio (BS) identificati catastalmente al:

- Foglio NCT/37, Mapp. 17, Sub. 1 graffato al Foglio/NCT 37, Mapp. 18 Villa padronale e parte del parco/giardino
- Foglio NCT/37, Mapp. 17, Sub. 2 edificio secondario
- Foglio 37, Mapp. 89 tettoia/lavatoio non più presente
- Foglio 37, Mapp. 182 parte del parco/giardino
- Foglio 37, Mapp. 188 parte del parco/giardino

##### Titolo di provenienza

Atto del 06/10/2010 Pubblico ufficiale Treccani Franco, sede Brescia (BS) Repertorio n. 140017-Redistribuzione mappali, Nota presentata con Modello Unico n. 24438.1/20 Reparto PI di Brescia in atti dal 13/10/2010.

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero la villa padrone

Occupato

Tipo di contratto: accordo con amministrazione comunale

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

## 5. Formalità e vincoli rilevanti

### LOTTO UNICO

Si precisa che la manutenzione e la cura del parco/giardino sono state affidate ad un soggetto terzo tramite un accordo visionabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 6. Analisi estimativa

### LOTTO UNICO

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dallo 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*” nell'ambito della vendita di un bene di proprietà della Pubblica Amministrazione.

#### 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.”*

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

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

Si

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

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

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

## 7. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNICO

Si precisa che la valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata non considerando limiti e/o vincoli anche di inalienabilità come previsto dagli art. 1.1, art. 1.3, art. 2.1, art. 2.2 e art. 4.1 lettera A della “Convenzione Urbanistica e redistribuzione di aree per il programma integrato d’intervento (P.I.I.) n. 13” in data 6 ottobre 2010 Repertorio n. 140017 Notaio Franco Treccani (si veda allegato 3 – Convenzione urbanistica - provenienza), limiti che dovranno essere rimossi con gli atti amministrativi e gli eventuali atti notarili che la Pubblica Amministrazione dovrà porre in essere.

La valutazione degli immobili oggetto di perizia ha tenuto invece in considerazione, oltre alla vetustà, alla posizione e alle caratteristiche degli immobili, anche tutti i vincoli e/o prescrizioni ricadenti sull’intero lotto (si veda allegato 1 – Analisi estimativa analitica).

Per quanto concerne gli immobili identificati al catasto del Comune di Concesio (BS) al:

**Foglio NCT/37, Part. 17, Sub. 1, graffato al Foglio NCT/37, Part. 18, cat. A/8, classe U, consistenza 14 vani, Rendita € 2.205,27, Via Zanardelli Giuseppe n. 3-5-7, piano T.**

**Foglio NCT/37, Part. 17, Sub. 2, cat. A/6, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 147,71, via Zanardelli Giuseppe n. 3-5-7, piano T.**

**Foglio 37, Part. 89, particella destinazione: ente urbano, sup. 13 mq.**

**Foglio 37, Part. 182, particella con qualità: frutteto di classe 1, sup. 518 mq, redditi: domenicali € 10,70, agrario € 5,35.**

**Foglio 37, Part. 188, particella con qualità: sem irr arb di classe 1, sup. 770,00 mq, redditi: domenicali € 6,36, agrario € 6,76.**

**Il più probabile valore in libero mercato del lotto unico viene di fatto quantificato in € 590.000,00 diconsi Euro cinquecento novantamila/00 (vedi allegato 1 - Analisi estimativa analitica).**

**Note: /**

## 8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato:

Arch. Roberta Turla

Iscritto all'Ordine:

degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori della Provincia di Brescia nr. 2722

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

### DICHIARA

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



*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 19/05/2025

## **9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa (allegato 1)
2. Relazione fotografica LOTTO UNICO (allegato 2)
3. Convenzione Urbanistica – provenienza LOTTO UNICO (allegato 3)
4. CDU LOTTO UNICO – Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4)
5. Estratto mappa catastale LOTTO UNICO (allegato 5)
6. Planimetria catastale villa padronale e parte del parco/giardino (allegato 6)
7. Planimetria catastale edificio secondario (allegato 7)
8. Visura catastale attuale – Villa padronale (allegato 8)
9. Visura storica catastale – Villa padronale (allegato 9)
10. Visura catastale attuale – Edificio secondario (allegato 10)
11. Visura storica catastale – Edificio secondario (allegato 11)
12. Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino (allegato 12)
13. Visura storica catastale – Parte del parco/giardino (allegato 13)
14. Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino (allegato 14)
15. Visura storica catastale – Parte del parco/giardino (allegato 15)
16. Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino (allegato 16)
17. Visura storica catastale – Parte del parco/giardino (allegato 17)
18. Visura catastale attuale – Parte del parco/giardino (allegato 18)
19. Visura storica catastale – Parte del parco/giardino (allegato 19)
20. Estratto mappa catastale levata anno 1958 LOTTO UNICO (allegato 20)
21. Notifica Decreto di interesse culturale LOTTO UNICO (allegato 21)
22. Estratto dell'allegato A del Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari del Comune di Concesio anno 2025 LOTTO UNICO (allegato 22)

## 10. Bibliografia

*IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*