

# ***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. 173/20**

Giudice delegato:

\_\_\_\_\_

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall' Avvocato

omissis

Esecutati:

omissis

Rappresentato da

\_\_\_\_\_

Esperto incaricato

omissis

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

### **Date**

Nomina dell'esperto                    17/06/2020  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento    25/06/2020  
Data della consegna del rapporto di valutazione                    06/08/2020  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita                    10/02/2021

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica    **abitazione cielo terra con accessori annessi    e locale piscina interrato**

Ubicazione                    **Erbusco (Bs) via Crocefisso n.16**

Identificativi catastali                    **NCT foglio 31 mappale 65 graffato con il mappale 66**

Quota di proprietà : omissis

Diritto di proprietà    piena proprietà in comunione dei beni

Divisibilità dell'immobile                    nessuna

Più probabile valore in libero mercato                    **€. 553.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€.442.400,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
immobile di pregio in ottimo stato con buon livello di commerciabilità.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 7  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 9  
Conformità titolarità  Si

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

Immobile occupato dagli esecutati

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si se Si vedi pagina 7  
Condizioni limitative  Si se Si vedi pagina 9

### **Indice**

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

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

Invio raccomandata in data 26/06/2020 agli esecutati per concordare il sopralluogo;  
Sopralluogo presso l'immobile in data 2 luglio 2020;  
Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Erbusco in data 24 luglio 2020;  
Ulteriore accesso agli atti per verifica conformità edilizia;  
Reperimento atto di provenienza;  
Verifica ipotecaria e catastale;  
Reperimento informazioni su immobili comparabili posti in zona.

## 2. Inquadramento dell'immobile

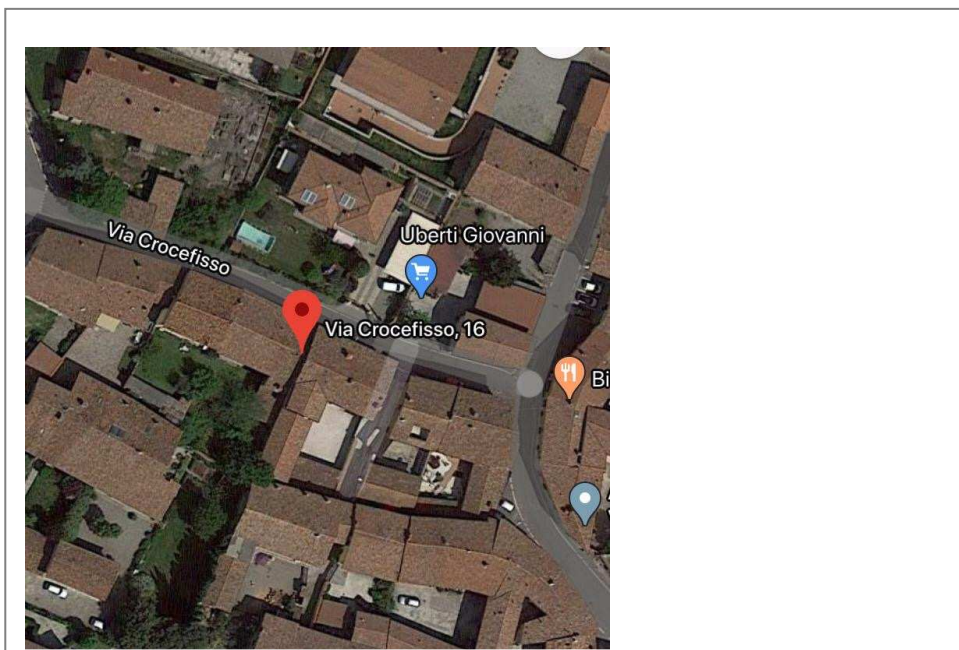
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ERBUSCO
- Frazione VILLA PEDERGNANO
- Via CROCEFISSO
- Civico n. 16

**Zona nucleo antico in frazione Villa Pedernano**

#### Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile**                      **nucleo antico**
- Tipologia immobiliare:**      **casa a corte**
- Tipologia edilizia dei fabbricati :**    **muratura portante, solai in laterocemento e tetto in legno**
- Caratteristiche generali dell'immobile :**    **in ottimo stato con buon livello di finiture**
- Dimensione :**    **per il calcolo della superficie commerciale si veda tabella successiva**  
**abitazione mq 165,0 lordi su due piani fuori terra;**  
**sottotetto mq 80,0**  
**locali accessori mq 135,0 lordi su due piani ;**  
**interrato con piscina mq 57 ;**  
**cortile esclusivo mq 98,0 ;**  
**portico mq 27,3 ;**  
**terrazza ma 10,7.**
- Fase del mercato immobiliare :** **ulteriore lieve ribasso**

### **3.            Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un fabbricato con annesso locale accessorio a corte e locale piscina interrato. Trattasi di porzione di un antico cascinale a corte interna, ristrutturato nel 2004 posto nel nucleo antico della frazione Villa Pedergnano.

**L'edificio principale** è ad uso residenziale su tre piani fuori terra con portico al piano terra, così composto:

al piano terra : soggiorno cottura e bagno con ripostiglio; altezza mt.2,70.

primo piano : disimpegno , tre camere da letto , cabina armadio e due bagni di cui una con grande vasca ad idromassaggio.

Altezza mt 2,70; tutte le finestre con affaccio sulla strada sono dotate di inferriate.

piano sottotetto : open space con tetto in legno inclinato a vista, locale pluriuso con due ripostigli e terrazza a "tasca" nel tetto. L'altezza varia da mt 2/1,70 a mt 3,38.

**Cortile esclusivo con accesso carraio;** l'accesso pedonale affaccia sul portico e cortile esclusivo.

Antistante l'edificio principale vi è un **edificio "accessorio"** su due piani fuori terra , antico fienile, ora adibito al piano terra in parte a garage in parte occupato da un ampio vano ed un bagno. Una scala a chiocciola interna conduce al primo piano open space con tetto inclinato in legno a vista. Piano terra H. mt 2,30 ; piano sottotetto inclinato H.170-2,25.

Il lato verso il cortile è completamente finestrato. Sempre dal piano terra del locale accessorio si accede ad un interrato, parzialmente sottostante il cortile, nel quale è stata realizzata un'ampia piscina interrata. Attualmente tale manufatto non è stato completato e manca la scala di accesso , prevista a chiocciola.

Entrambi i corpi di fabbrica sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Il piano terzo è accatastato "soffitta" ha tuttavia finiture con pavimento in legno , impianti , finestrato ed è attualmente utilizzato come locale pluriuso.

**Piano interrato adibito a vano piscina**

Il locale piscina interrato e la piscina sono da ultimare . La piscina ha dimensioni mt 3,80 x mt 9,50 , altezza da mt 1 a mt 2. Il vano interrato è di mq 57 ; è previsto un bagno /spogliatoio.

Sono posati rivestimenti in marmo non sono realizzati gli impianti.

L'accesso è previsto da scala a chiocciola ancora da realizzare.

Il progetto approvato prevede la realizzazione di quattro bocche di lupo ed un lucernario rialzato con presa d'aria e di luce. In realtà non sono state realizzate le bocche di lupo ed il lucernario attualmente consente la sola illuminazione in quanto realizzato a filo del pavimento del cortile.

Il vano piscina non è accatastato.

## DATO IMMOBILIARE

### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord via Crocefisso
- Sud altra proprietà mapp.le 87
- Est altra proprietà mappalei 67-68
- Ovest vicolo comunale

### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 02/07/2020
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale piano terra mq 69 e primo mq 96 = m<sup>2</sup> 165,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Abitazione sottotetto	m <sup>2</sup> 80,0	70 % = mq 56,00

Portico e terrazza	m <sup>2</sup>	38,0	30% = mq	11,40
Cortile esclusivo	m <sup>2</sup>	98,0	10% = mq	9,8
Locale piscina interrato da ultimare	m <sup>2</sup>	57,0	60% = mq	34,20
Rustico su due piani /autorimessa	m <sup>2</sup>	135,0	60% = mq	81,00

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 357,40**



**NB: considerato l'elevato livello di finiture e particolari decorativi considero il sottotetto al 70% ed rustico al 60%.**

### Caratteristiche qualitative

L'immobile è definibile di pregio con finiture e dettagli di ottimo livello.

Il piano terra è dotato di un ampio caminetto.

Contorni di porte e finestre in pietra di Sarnico.

Parete tra la camera padronale e l'ampio bagno in vetrocemento .Una porzione di solaio tra il primo piano ed il sottotetto è in vetro calpestabile.

Tutta la proprietà ha finiture di pregio con abbondanza di rivestimenti e pavimenti in granito e marmo.

Canali di gronda e scossaline sono in rame finemente lavorate, serramenti in legno con doppi vetri.

Tutte le finestre con affaccio sulla strada sono dotate di inferriate.

Cortile pavimentato con acciottolato e pietra di Sarnico.

Impianti abitazione e locale accessorio: di riscaldamento e raffrescamento , idrotermo sanitario, elettrico , televisivo, citofono. Impianti solo predisposti nel locale piscina interrato.

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X Fabbricato anteriore 01/09/1967 ristrutturato nel 2005

**Titoli autorizzativi esaminati**

**DIA n. 37/2001 in data 19/03/2001 relativa al rifacimento di solai e coperture , manutenzione straordinaria e messa in sicurezza;**

**Concessione edilizia n. 199/2001 relativa alla realizzazione della piscina interrata;**

---

**Concessione edilizia n. 288/2001 in data 04/04/2002 per ristrutturazione edificio**

**DIA n. 196/2004 in data 02/09/2004 in variante alla concessione edilizia precedente**

**Fine lavori in data 12/01/2005.**

**Non è stata richiesta agibilità.**

Fonte documentazione visionata Comune di Erbusco Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica 24/07/2020

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico PGT vigente

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto omissis iscritta all'Ordine degli architetti di Brescia nr., in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**  
**Relativamente all'abitazione principale**

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

**Relativamente all'accessorio antistante l'abitazione ed al locale piscina interrato**

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

- Nel manufatto accessorio sono state realizzate divisioni interne dei locali e relative modifiche della destinazione d'uso in assenza di pratiche edilizie relative.



- Il locale piscina interrato non ha le previste bocche di lupo e torretta di areazione, va ultimato mediante nuova presentazione di pratica edilizia in quanto la precedente è scaduta..

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione e aggiornamento catastale sono quantificabili in € 3.500,00 circa. Vanno inoltre aggiunti i costi per l'ultimazione del locale piscina mediante presentazione di pratica edilizia e realizzazione delle opere ed impianti qui non quantificabili in quanto dipende dal tipo di impianto; necessita un progetto impiantistico; inoltre, in assenza di minimi tariffari non è dato prevedere il costo dei professionisti incaricati..

Note :

relativamente al locale accessorio, trattandosi di opere sanabili va presentata una CILA in sanatoria pertanto si presume un costo di circa €. 3.500,00 così ripartito: sanzione €.1.000,00 spese tecniche e catastali €.2500,00

Relativamente al completamento del locale piscina va presentata una pratica edilizia per il completamento delle opere stesse.

**Va comunque richiesta l'agibilità dell'intero immobile in quanto mai presentata ; la parcella relativa ,in assenza di minimi tariffari, va valutata col tecnico incaricato .**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCT

Foglio 31            particella 65 graffata con 66

categoria A/2            classe 2 consistenza vani 8,5 sup. catastale mq 228 Rendita € 504,84

Elenco documentazione visionata

Visura catastale

Planimetria catastale

Data verifica catastale            26/06/2020

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch.omissis, 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

**Relativamente all'abitazione principale**

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

**Relativamente all'accessorio antistante l'abitazione ed il locale piscina**

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

- relativamente al locale accessorio la planimetria catastale riporta le divisioni interne e le destinazioni d'uso precedenti all'intervento di divisione interna dei vani;

-il locale piscina interrato non è accatastato;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :  
quantificabile in € 1000,00 circa.

**4.3 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità**

Immobile di proprietà dei sigg.

Quota ½ omissis

Quota ½ omissis

Coniugi in regime di comunione dei beni.

**Titolo di provenienza**

Atto di compravendita in data 07/06/1999 notaio omissis, n. rep. 28.57 , racc. n. 930, registrato a Chiari (Bs) in data 21/06/1999 al n. 399, trascritto a Brescia in data 21 giugno 1999 ai nn. 14531/21558.

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

Libero

Occupato dagli esecutati

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico all'acquirente.

Sarà a carico dell'acquirente la presentazione di pratica edilizia per l'ultimazione delle opere nel piano interrato ed adeguamento delle prese d'aria ed eventuale impianto di areazione forzata ;

Pratica edilizia in sanatoria relativa al corpo accessori attualmente difforme da quanto approvato;

inserimento catastale del locale piscina interrato ed adeguamento catastale del corpo accessorio.

Richiesta di agibilità dell'intero immobile.

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

Nel ventennio l'immobile è pervenuto di proprietà dei sigg.ri : ½ proprietà omissis ; ½ proprietà omissis , coniugi in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita Notaio omissis rep. 2857/930 trascritto a Brescia in data 21 giugno 1999 ai nn. 14531/21558.

Il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

-ipoteca iscritta a Brescia in data 17 novembre 2007 ai nn.64005/15646 per la complessiva somma di €.300.000,00 a favore di "omissis ed a carico omissis a garanzia di un mutuo con durata di anni 30 concesso con atto in data 06 novembre 2007n. 96442/14366 notaio Vasini;

- ipoteca iscritta a Brescia in data 04 luglio 2013 ai nn. 22870/3807 per la complessiva somma di euro 30.000,00 con durata anni 10 a favore di omissis società cooperativa per azioni , codice fiscale ed a carico di omissis concesso con atto in data 26 giugno 2013 n. 103131/19022 di repertorio notaio Vasini;

- ipoteca iscritta a Brescia in data 23 ottobre 2019 ai nn. 46315/8094 per la complessiva somma di euro 949.763,74 a favore di omissis capitale euro 474.881,97, ed a carico di omissis per la quota di ½ a lei spettante;

-pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 09 aprile 2020 n.12063/7703 a favore di omissis ed a carico di omissis

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà dei predetti signori omissis per atto n. 2857/930 di repertorio notaio omissis trascritto a Brescia in data 21 giugno 1999 ai nn. 14531/21558.

Aggiornata a sino alla data agosto 2020

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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.

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Opere da ultimare;  
regolarizzazione edilizia del manufatto accessorio;  
regolarizzazione catastale del manufatto accessorio e dell'interrato.  
Agibilità da richiedere.

### 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.

Sì

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

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

Metodo del confronto

#### MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 31 Sezione NCT Mappale 65 graffato con il mappale 66

cat. A/2 , Classe 2 , consistenza vani 8,5 sup. catastale mq 228 totale , escluse aree scoperte mq 201 e rendita € 504,84

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **553.000,00** diconsì Euro cinquecentocinquantatremila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I** )

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **442.400,00** diconsì Euro quattrocentoquarantaduemilaquattrocento (**vedasi analisi estimativa allegato II** )

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: omissis  
Iscritto all'Ordine architetti di Brescia al n.

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

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' 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.

Data rapporto valutazione: 06/08/2020

## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici
  
4. Titoli autorizzativi
5. Atto di provenienza
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali

