

**“TRIBUNALE DI BRESCIA”**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 41/2019**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**GIUDICE DELEGATO:** DOTT.SA VINCENZA AGNESE

**CREDITORE PROCEDENTE:** AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.  
Tavagnacco (UD), alla Via Alpe Adria n. 6  
C.F. 02338310309

**RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:** Avv. Nicola Vedovini  
Via degli Alpini 23 – 25134 Brescia  
Tel. 0300940488 – Fax. 030318285  
E-mail: vedovini@vedovinilex.it  
Pec: nicola.vedovini@brescia.pecavvocati.it  
C.F.: VDVNCL74L15G264N

**ESECUTATO:** Sig. omissis  
C.F. ---

**RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:** --

**ESECUTATO:** Sig. omissis  
C.F. ---

**RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO:** --

**ESPERTO INCARICATO:** ARCH. ANTONIO BELLOGINI  
VIA ANTONIOLI 7, 25049 ISEO (BS)  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n. 2116  
CELL 3284894899 FAX 0302070383  
email: antonio.bellogini@archiworldpec.it

Documento firmato digitalmente

## **Premessa**

L'incarico conferito viene svolto ai sensi dell'*art. 173 bis disp. Att. c.p.c.*

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le principali attività di seguito riportate:

- Invio comunicazione alle Parti per concordare la data del sopralluogo.
- Sopralluogo;
- Accesso agli atti Comune di Brescia
- Acquisizione atti di provenienza
- Ispezioni Ipotecarie
- Ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di affitto

I beni immobili oggetto del processo esecutivo si trovano nel Comune di Brescia e sono identificati catastalmente come segue:

- 1) **C.F. sez. FIU, fg. 33, part. 10806, sub. 10, cat. A/2;**
- 2) **C.F. sez. FIU, fg. 33, part. 10809, sub. 6, cat. C/6;**

Sono comprese la quota proporzionale di parti comuni dell'edificio.

### **1.1 QUESITO "A"**

#### **1.1.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° comma cpc**

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto alla verifica riguardo la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore precedente ed aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di cui si riportano le risultanze:

- |   |    |
|---|----|
| 1) Atto di precetto                                   | sì |
| 2) Atto di pignoramento immobiliare                   | sì |
| 3) Estratto di mappa.                                 | no |
| 4) Certificato di destinazione urbanistica            | no |
| 5) Certificato catastale                              | no |
| 6) Certificato ipotecario                             | no |
| 7) Certificato storico ventennale                     | no |
| 8) Certificato notarile (sostituisce i punti 5,6 e 7) | sì |

#### **1.1.2 Acquisizione copia del titolo di acquisto in favore del debitore**

La proprietà dei beni in oggetto appartiene a:

- *omissis*, proprietà per 1/2
- *omissis*, proprietà per 1/2

Nell'ultimo ventennio:

- Decreto di trasferimento della Prefettura Unificata di Brescia in data 9.02.1989 n. 325/89 di rep., trascritto il 14.02.1989 ai nn. 4517/3141, attraverso il quale il sig. *omissis* acquistava la quota di 1/2 dei beni in oggetto dal sig. *omissis*, nato a Brescia il 24.05.1936;

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia in data 9.05.1994 n. 29/82 di rep., trascritto il 18.11.199 ai nn. 30077/20526, attraverso il quale il sig. *omissis*, acquistava la quota di 1/2 dei beni in oggetto dalla sig.ra *omissis*, nata a Borgo Val di Taro il 15.07.1937;

Precedentemente:

- Atto di compravendita del 13.07.1976 n. 12286 di rep. n. 3515 di racc. Notaio Sandro Angelini di Brescia, attraverso il quale il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis* acquistano la proprietà dei beni oggetto della presente relazione dal sig. *omissis* e dal sig. *omissis*

Copia degli atti di compravendita citati sono allegati alla presente relazione (Allegato 01).

### **1.1.3 Stato patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto.**

Il sig. *omissis* ha contratto matrimonio in data 02.07.1994, in regime di separazione dei beni.

Il sig. *omissis* ha contratto matrimonio in data 18.04.1996, in regime di separazione dei beni.

I beni in oggetto (in ragione di ½) appartengono al sig. *omissis* a partire dal 9.02.1989.

I beni in oggetto (in ragione di ½) appartengono al sig. *omissis* a partire dal 9.05.1994.

Entrambi i comproprietari, al momento dell'acquisto, erano celibi.

Si veda "allegato 2"

## **1.2 QUESITO "B"**

### **1.2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni**

I beni risultano identificati al Catasto del Comune di Brescia come segue:

- C.F. sez. FIU, fg. 33, part. 10806, sub. 10, cat. A/2;
- C.F. sez. FIU, fg. 33, part. 10809, sub. 6, cat. C/6;

I beni in oggetto sono costituiti da:

- una unità residenziale, posta al terzo piano
- cantina, pertinenza dell'unità residenziale
- autorimessa

I beni immobili fanno parte di un fabbricato per appartamenti, denominato "condominio le azalee", sito a Brescia in via G.B. Francino n. 36.

Il regolamento di condominio è allegato (allegato 03)

### **1.2.2 Documentazione catastale, estratti di mappa e CDU**

Documentazione catastale di recente visura è allegata alla presente relazione (allegato 04: documentazione catastale).

Il Certificato di Destinazione urbanistica non è stato acquisito non essendo la stima relativa a terreni.

### **1.2.3 Identificazione progressa dei beni**

Gli immobili in oggetto sono stati edificati sul terreno identificato catastalmente al mapp. 10105 (ex 10105/A) – si veda atto n. 12286 di rep n. 3515 Notaio Sandro Angelini (allegato); successivo tipo di frazionamento n. 1702/76 redatto dal geom. Rasori, approvato dall'UTE di Brescia il 18.06.1976 prot. n. 18775 (allegato all'atto citato)

## **1.3 QUESITO "C"**

### **1.3.1 Stato di possesso**

L'immobile, al momento del sopralluogo, è **occupato ed utilizzato**.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate **non ha fatto emergere informazioni riguardo l'esistenza di contratti di affitto registrati**. (Allegato 05)

### **1.3.2 Valore locativo dei beni immobili**

Il valore locativo viene determinato con il metodo del confronto, in considerazione delle caratteristiche degli immobili e delle pertinenze, del contesto edilizio, della vicinanza o meno a stazioni o fermate del trasporto pubblico, della distanza dai principali servizi e di quanto meglio descritto più avanti.

Si giudica che il valore locativo attendibile dei beni in oggetto sia pari a 650 €/mese, determinando un canone annuo pari a 7800,00 € (settemilaottocento euro)

## **1.4 QUESITO "D"**

### **1.4.1 Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

Riguardo il presente quesito fa fede quanto riportato nelle **Ispezioni ipotecarie** riferite ai beni in oggetto, dal 1.07.1987 al 02.05.2019, allegate alla presente relazione (Allegato 06)

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- TRASCRIZIONE del 09.05.1988, Registro Particolare 8712 Registro Generale 12900  
Pubblico ufficiale ESATTORIA Repertorio 107/88 del 09/05/1988  
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 1284 del 05/05/1995 (Cancellazione)
  
- TRASCRIZIONE del 14.02.1989 – Registro particolare 3141 Registro generale 4517  
Pubblico Ufficiale PRETURA UNIFICATA Repertorio 328/89 del 09.05.1989  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
  
- ISCRIZIONE del 16.12.1994 – Registro particolare 6053 Registro generale 33091  
Pubblico Ufficiale METELLI ADRIANO Rep. 62613 del 29.11.1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  
- ISCRIZIONE del 01.08.2011 – Registro particolare 7283 Registro generale 33252  
Pubblico Ufficiale CONTI ELIGIO Rep. 73299/26892 del 29.07.2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 1990 del 22.04.2013 (Rinegoziazione di contratto di mutuo)

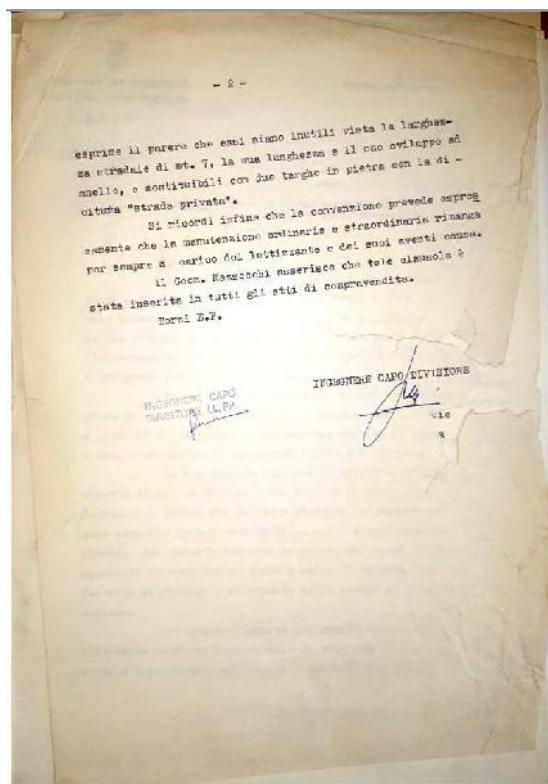
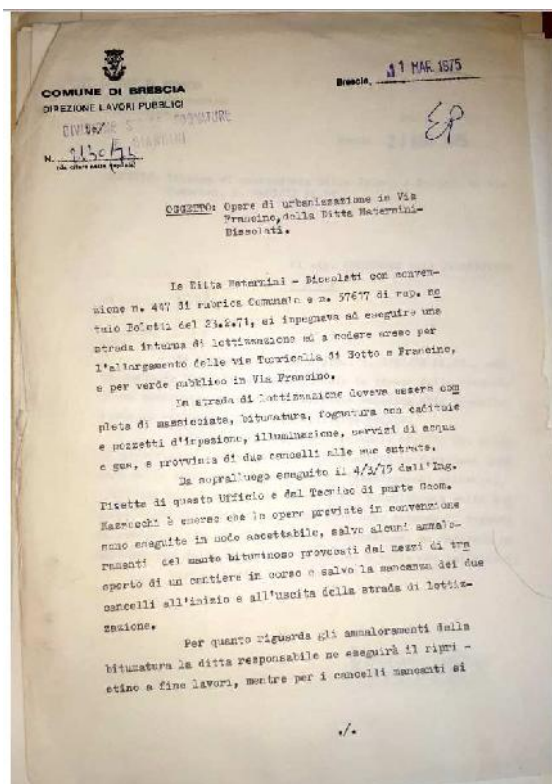
- TRASCRIZIONE del 07.02.2019, Registro Particolare 3116 Registro Generale 5099  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14605 del 04.01.2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 1.4.2 Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

I beni in oggetto fanno parte del condominio "le azalee"; è stato acquisito regolamento condominiale (allegato 03). Alle proprietà in oggetto competono parte delle proprietà comuni quali ad esempio il giardino, aree esterne, aree di manovra, vano scale, locali tecnici.

Nella convenzione urbanistica (notaio Broletti, Rep. 57617 del 23.03.1971) e nell'atto di acquisto degli immobili in oggetto (Atto Notaio Angelini di Brescia, rep. 12286, racc. 3515) è riportato che la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di lottizzazione interna (oggi via Filippo da Soresina) è a carico del lottizzante e dei suoi aventi causa, proporzionalmente ai millesimi di proprietà.

La strada è gravata per reciproca servitù di passo pedonale e carraio nonché per servizi tecnologici a favore di tutte le aree che compongono la lottizzazione.



ESTRATTO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRATICA EDILIZIA - SI VEDA ALLEGATO 08

-che la manutenzione della strada privata interna di lottizzazione aprtensi su Via Francino ed in parte insistente sul mapp. 10105 (ex 10105/A) ( gravata a favore di tutte le aree che compongono la lottizzazione e dei fabbricati eretti ed erigendi sulle stesse di reciproca servitù di transito pedonale e carraio nonché di acquedotto, fognature, luca, gas ed accessori, come se fosse strada pubblica) e dei relativi servizi tecnologici (luce, fognatura, cancelli, ecc.) farà carico alla parte acquirente per i millesimi di sua spettanza in proporzione al rapporto fra il mapp. 10105 su cui é stato eretto il fabbricato e gli altri terreni a cui si riferisce la suddetta convenzione:

STRALCIO DELL'ATTO REP. 12286 RACC. 3515 NOTAIO SANDRO ANGELINI

La verifica effettuata rispetto alla titolarità della strada di lottizzazione, effettuata sul sito della Agenzia delle Entrate, non evidenzia acquisizione della stessa da parte del Comune di Brescia.  
Si riporta di seguito estratto di mappa con evidenziazione dei mappali di proprietà del Comune di Brescia.





### **1.4.3 Verifica entità spese condominiali**

Si allega alla presente relazione (allegato 07):

- il "rendiconto consuntivo esercizio ordinario dal 1.10.2017 al 30.09.2018";
- il "preventivo esercizio ordinario dal 1.10.2018 al 30.09.2019
- il prospetto delle rate riferito all'esercizio ordinario dal 01.10.2018 al 30.09.2019
- il verbale di assemblea straordinaria del 25.02.2019 (avente per oggetto il rifacimento impianto citofonico)

L'Amministratore, in data 3 maggio 2019, riferisce che la rata (riferita alle proprietà in oggetto) dovuta entro il 15.03.2019 non risulta versata.

## **1.5 QUESITO "E"**

### **1.5.1 Regolarità edilizia ed urbanistica**

Si è provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Brescia, chiedendo di prendere visione dei titoli edilizi relativi agli immobili, dell'eventuale autorizzazione allo scarico, delle dichiarazioni di conformità degli impianti del progetto delle strutture e collaudo e della agibilità. L'Ufficio Tecnico ha messo a disposizione tutta la documentazione presente in archivio, e si è presa visione ed estratto copia dei seguenti documenti:

- a) Carteggi vari fra Committenti e Comune di Brescia
- b) **Licenza edilizia n. 28930/72 P.G.**, n. 4405/72 U.T., completa di tavole grafiche
- c) **Certificato di abitabilità 19637/76 Prot. Gen.**, 4354/76 Prot. LL.PP.
  - c1) verbale di visita per concessione di abitabilità
  - c2) CPI
  - c3) verbale collaudo statico
- d) Documentazione e carteggi inerenti l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura pubblica;
- e) Documentazione inerente la Convenzione urbanistica a rogito notaio Boletti rep. 57617 in data 23.2.1971;
- f) Progetto per strada interna, con riferimento alla lottizzazione convenzionata;

La documentazione citata è allegata alla presente relazione (allegato 08)

Durante il sopralluogo sono state acquisite delle misurazioni significative per determinare le superfici del bene immobile e verificare la corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Sulla base di quanto sopra si riferisce di aver verificato la sostanziale coincidenza fra stato dei luoghi e stato autorizzato, dovendo segnalare alcune **pur lievi** irregolarità, di seguito sinteticamente elencate:

- a) con riferimento ai beni identificati al fg. **FIU/33, part. 10806, sub 10** (unità abitativa)
  - a1) lievi incongruenze fra le quote rilevate e le quote di progetto, tuttavia riconducibili alla tolleranza ammessa;
  - a2) presenza di un ripostiglio a confine con la proprietà adiacente (tale ripostiglio, nelle tavole allegata alla licenza edilizia, è rappresentato a far parte della unità residenziale adiacente).
  - a3) presenza di un piccolo vano per armadio, non rappresentato nelle tavole allegata alla licenza edilizia

- b) con riferimento ai beni identificati al fg. **FIU/33, part. 10809, sub 6** (autorimessa)  
b1) assenza di partizione interna

Gli schemi grafici allegati (allegato 08) rappresentano quanto sopra espresso.

Si giudica pertanto che il bene sia da ritenersi **non regolare** dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Si giudica che le lievi difformità siano sanabili attraverso la richiesta di titolo edilizio in sanatoria, i costi massimi relativi a detta richiesta ammontano a 2000,00 €, compreso la sanzione amministrativa.

### **1.5.1 Regolarità catastale**

I beni oggetto della presente relazione di stima sono conformi alla documentazione catastale.

### **1.6 QUESITO "F" Formazione dei lotti**

Si giudica che i beni oggetto della presente relazione possano essere maggiormente appetibili costituenti un unico lotto

### **1.7 QUESITO "G" Valore del bene e costi.**

## **RELAZIONE DI STIMA**

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della ubicazione degli immobili e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, l'appetibilità dei beni è da definirsi "**media**".

### **Audit documentale e Due diligence**

- Conformità edilizia  No  
Conformità catastale  Si  
Conformità titolarità  Si

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

- Immobili occupati  Si  
Spese condominiali arretrate  Si (alla data del 02.05.2019)  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  no

## **1.7.1 Inquadramento degli immobili**

### **Analisi del segmento di mercato**

#### **Localizzazione**

I beni in oggetto si trovano in via G.B. Francino, zona nord ovest del Comune di Brescia.





**INQUADRAMENTO GENERALE, ORTOFOTO - IDENTIFICAZIONE DEL "CONDOMINIO LE AZALEE"**



**VISTA TRIDIMENSIONALE - DA OVEST**





VISTA TRIDIMENSIONALE – DA SUD OVEST



VISTA TRIDIMENSIONALE – DA SUD



VISTA TRIDIMENSIONALE – DA NORD

## Zona

Urbana

Extra urbana

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

## Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale**
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

## Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- recente
- usato**
- rudere

## Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- Fabbricato plurifamiliare, condominio**

## Tipologia edilizia unità immobiliari

L'edificio in cui si trovano i beni immobili oggetto della presente relazione si compone di unità residenziali disposte su più piani. Al piano seminterrato si trovano cantine ed autorimesse.

## Caratteristiche generali degli immobili.

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di stima:

<input type="checkbox"/>	Struttura in elevazione	In c.a
<input type="checkbox"/>	Solai	laterocemento
<input type="checkbox"/>	Copertura	inclinata, con manto discontinuo
<input type="checkbox"/>	Murature perimetrali	laterizio, doppia parete
<input type="checkbox"/>	Coibentazioni/Isolamenti	non presenti
<input type="checkbox"/>	Divisori tra unità	Laterizio
<input type="checkbox"/>	Serramenti esterni	<i>Legno e vetro trasparente</i>
<input type="checkbox"/>	Serramenti interni	<i>Legno</i>
<input type="checkbox"/>	Pavimenti e rivestimenti	Monocottura
<input type="checkbox"/>	Impianto riscaldamento	presente, a radiatori. Teleriscaldamento
<input type="checkbox"/>	Impianto sanitario	presente
<input type="checkbox"/>	Impianto gas	presente
<input type="checkbox"/>	Impianto elettrico	presente
<input type="checkbox"/>	Impianto climatizzazione	assente
<input type="checkbox"/>	Altri impianti	-
<input type="checkbox"/>	Allaccio fognatura	si
<input type="checkbox"/>	Fonti rinnovabili	no
<input type="checkbox"/>	Finiture esterne	di livello medio
<input type="checkbox"/>	Piano	terzo: unità residenziale Seminterrato: cantina ed autorimessa

### Dimensione

- Piccola
- Media**
- Grande

### Fase del mercato immobiliare

- Stabile**
- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



## 1.7.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

### Caratteristiche estrinseche

I beni immobili in oggetto si trovano a Brescia, in via G.B. Francino, periferia nord ovest, poco a ovest rispetto al fiume Mella e al tracciato della "Tangenziale Ovest".

La zona è servita dai trasporti pubblici (di superficie) e le fermate delle linee bus che transitano nella zona si trovano a distanza relativamente breve, percorribile a piedi.



MAPPA DEL TRASPORTO PUBBLICO (FONTE "BRESCIA MOBILITA'")

L'ambito in cui sorge il fabbricato è caratterizzato per la presenza prevalente di edifici a destinazione residenziale, realizzati in gran parte negli anni 60 e 70.

Si tratta per lo più di edifici realizzati con tecniche tradizionali, non particolarmente sviluppati in altezza; la dotazione di verde, anche pubblico, è buona (un piccolo parco si trova poco a sud rispetto al fabbricato).

Buona la dotazione di parcheggi pubblici.

### Caratteristiche intrinseche

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un condominio realizzato a partire dal 1973 con tecniche tradizionali: struttura portante in calcestruzzo armato, chiusure perimetrali in laterizio.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, si caratterizza per vasti spazi a giardino comuni.

Le unità residenziali dispongono di ampi balconi; la copertura è a falde inclinate, con manto discontinuo.

Il fabbricato si compone di sei piani fuori terra e piano seminterrato, in cui si trovano cantine e autorimesse.

I percorsi pedonali interni al giardino comune sono ampi e ben tenuti e conducono dal cancello pedonale fino alla scala che consente l'ingresso, attraverso una porta in vetro, al piano rialzato; da qui si ha accesso alla distribuzione verticale, vano scala e ascensore.

Il vano scala è ampio e luminoso, l'ascensore, datato, è comunque in piena efficienza.

Le parti comuni sono realizzate e rifinite con materiali di buona fattura e sono in ottimo stato di conservazione.

L'unità residenziale oggetto della presente relazione (identificata al C.F, fg. FIU/33, part. 10806 part. 10) si trova al terzo piano.

E' costituita da ingresso/corridoio che distribuisce i locali di soggiorno e cucina: sulla sinistra, procedendo,

si trova la cucina con ripostiglio e il soggiorno, molto ampio e luminoso, dotato di balcone (accessibile anche dalla cucina). Il soggiorno è caratterizzato per la presenza di un ampio serramento ad angolo.

Il disimpegno/ingresso è seguito da un successivo disimpegno, attraverso il quale è possibile l'accesso ad un ripostiglio, due camere da letto piuttosto ampie (entrambe dotate di balcone –anche se uno dei due è molto piccolo) e al bagno.

L'unità in oggetto è realizzata e rifinita con materiali di livello medio, tipici del periodo in cui è stato costruito l'immobile. L'unità residenziale si trova, rispetto alla vetustà, in ottimo stato manutentivo. Gli impianti tecnologici sono funzionanti e in buono stato manutentivo.

Si rileva tuttavia che le soluzioni tecniche adottate nelle costruzioni degli settanta sono da ritenere non sufficienti a garantire il contenimento di consumi energetici; questo con particolare riferimento ai serramenti esistenti (in legno di pino e vetro singolo) che, pur in ottimo stato di conservazione, hanno scarse caratteristiche isolanti.

Stando ai disegni allegati alla licenza edilizia le chiusure perimetrali sono realizzate con doppio muro in laterizio e intercapedine; questo potrebbe garantire un discreto isolamento termico, tuttavia fortemente migliorabile.

Una cantina posta al piano seminterrato, di fronte al vano scala, costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta; è dotata di impianto di illuminazione e realizzate e rifinita con materiali consoni alla destinazione d'uso.

L'**autorimessa** oggetto della presente relazione (identificata al **C.F, fg. FIU/33, part. 10809 part. 6**) si trova al piano seminterrato.

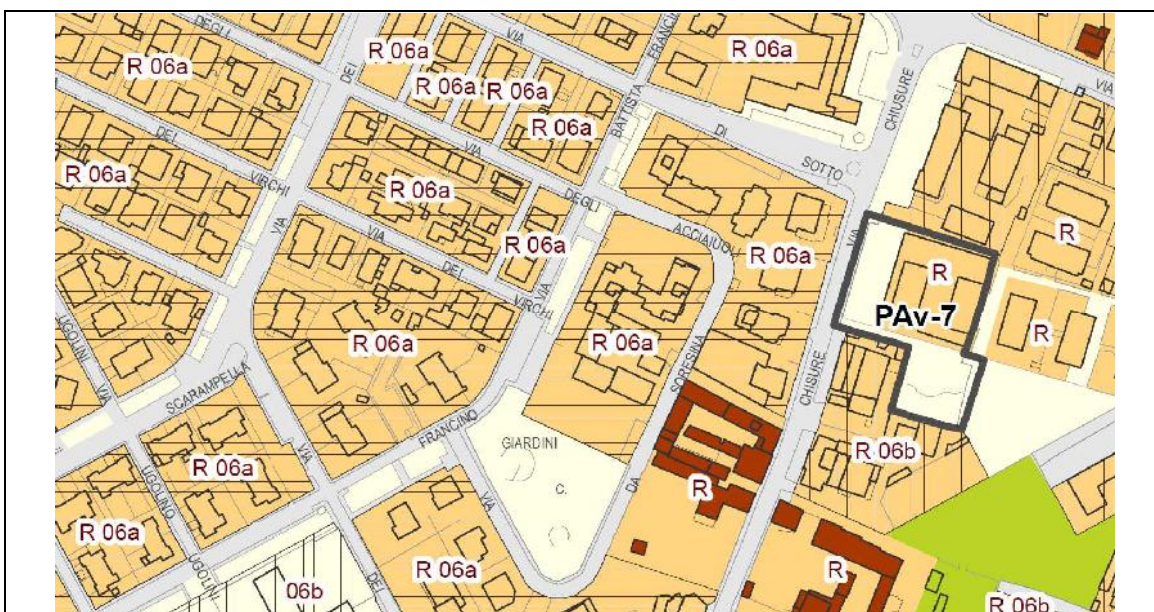
E' facilmente raggiungibile attraverso l'ampio corsello e rampa comuni (accessibili da via Filippo da Soresina).

Di dimensioni congrue anche per il ricovero dei veicoli moderni, di superficie sufficiente per due veicoli, si caratterizza per la forma a "L", che rende poco agevole le manovre del secondo veicolo.

Dotata di impianto di illuminazione, è realizzata e rifinita con materiali consoni alla destinazione d'uso.

### Strumento urbanistico

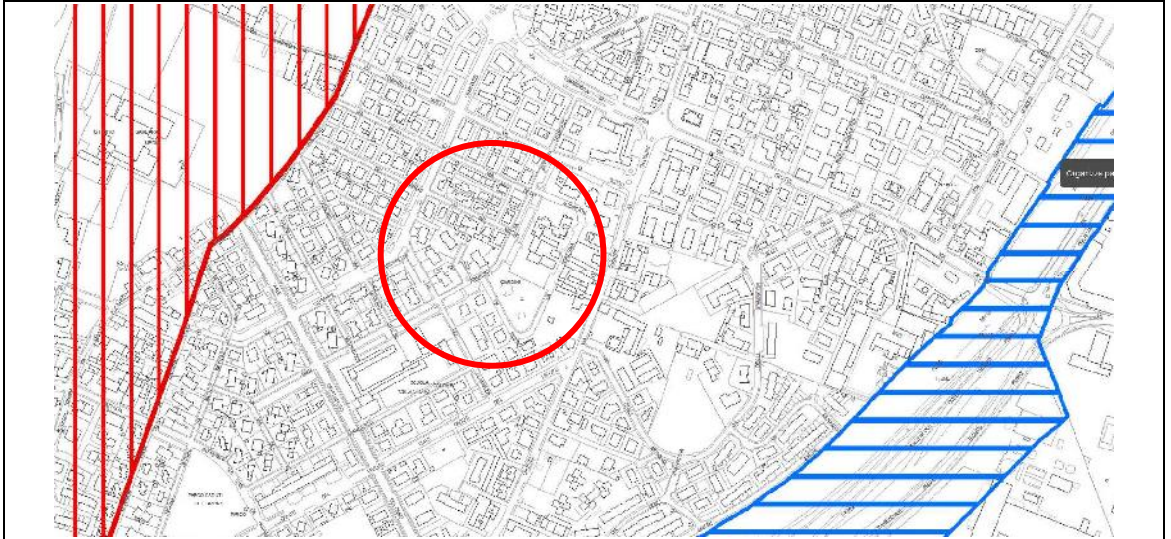
Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area su cui sorgono i beni in oggetto come "Tessuto a prevalente destinazione residenziale"



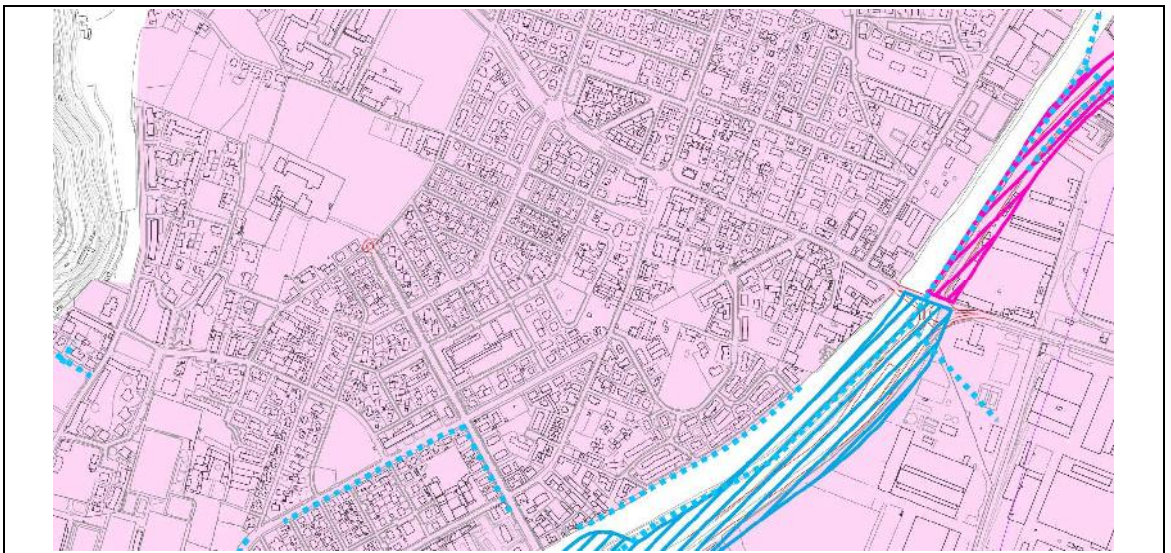
ESTRATTO PGT – Piano delle Regole

L'ambito è classificato R 06 a – Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81)





ESTRATTO PGT – Piano delle Regole – Tavola dei vincoli paesaggistici  
 L'ambito non è soggetto a vincolo paesaggistico



ESTRATTO PGT – Piano delle Regole – Tavola dei vincoli amministrativi  
 L'ambito non è soggetto a vincolo amministrativo, è compreso nel "centro abitato"



ESTRATTO PGT – Piano delle Regole – classi di sensibilita' paesistica – CLASSE 4, ELEVATA

## Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

### Verifica a campione di alcune quote

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo **11.05.2019**

## Criterio di misurazione

SEL

SIL

SIN

**Superficie Esterna Lorda**

Superficie Interna Lorda

Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici

	SUPERFICIE LORDA	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie principale	118,00 m <sup>2</sup>	100%	118,00 m <sup>2</sup>
Balcone	15,52 m <sup>2</sup>	35%	5,43 m <sup>2</sup>
Balcone	1,01 m <sup>2</sup>	20%	0,20 m <sup>2</sup>
Balcone	8,43 m <sup>2</sup>	35%	2,95 m <sup>2</sup>
Cantina	5,88 m <sup>2</sup>	25%	1,47 m <sup>2</sup>
Autorimessa	34,43 m <sup>2</sup>	50%	17,22 m <sup>2</sup>
			<b>145,27 m<sup>2</sup></b>

**Superficie commerciale (arrotondata) 145 m<sup>2</sup>**

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Terzo – Appartamento (fg. FIU/33, part. 10806 sub.10)

Seminterrato – cantina (pertinenza appartamento)

Seminterrato – Autorimessa (fg. FIU/33, part. 10809 sub.6)

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) 45

N. servizi

1

## Impianti in dotazione

- |   |  |
|---|--|
| ✓ Riscaldamento   | ✓ <b>Presente</b>  |
| Alimentazione:  | <input type="checkbox"/> non allacciato<br>✓ <b>metano</b><br><input type="checkbox"/> gas propano liquido<br><input type="checkbox"/> olio combustibile<br><input type="checkbox"/> elettrico<br><input type="checkbox"/> pompa di calore<br><input type="checkbox"/> biocombustibili<br>✓ <b>teleriscaldamento</b> |
| Elementi radianti                                       | ✓ <b>radiatori</b><br><input type="checkbox"/> pavimento / soffitto<br><input type="checkbox"/> aria<br><input type="checkbox"/> Assenti   |
| ✓ Condizionamento                                       | ✓ <b>Assente</b>   |
| ✓ Solare termico (acqua calda)                          | <input type="checkbox"/> Presente:<br>✓ <b>Assente</b>   |
| ✓ Elettrico   | ✓ <b>Presente</b><br><input type="checkbox"/> Assente  |
| ✓ Idraulico   | ✓ <b>Presente</b><br><input type="checkbox"/> Assente  |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br>✓ <b>Assente</b>   |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico            | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br>✓ <b>Assente</b>   |
| <input type="checkbox"/> Domotica                       | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br>✓ <b>Assente</b>   |
| ✓ <b>Manutenzione fabbricato</b>                        | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br>✓ <b>Massimo</b>  |
| ✓ <b>Manutenzione unità immobiliare</b>                 | ✓ <b>Minimo</b><br>✓ <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo  |

✓ **Classe energetica**

✓ **Non presente certificato energetico**

Si presume classe energetica bassa

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

✓ **Inquinamento**

**Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale**

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

✓ **Massimo**

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

✓ **Massimo**

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

✓ **Molto buona**

Massimo

**Finiture**

Minimo

✓ **Medio**

Massimo

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

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

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

✓ **Fabbricato successivo 01/09/1967**

**Fabbricato anteriore 01/09/1967**

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

**Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**

✓ **Certificato Abitabilità**      ✓ **Presente:**

Fonte documentazione visionata

**UT Comune di Brescia**

Data verifica (gg/mm/aa)

**Maggio 2019**



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

✓ **P.G.T. Adottato**

**R 06 a – Tessuto a prevalente destinazione residenziale**

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

✓ **No**

Vincoli ambientali

✓ **No**

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

✓ **No**

Si se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ANTONIO BELLOGINI, iscritto all'Ordine **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **2116**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni oggetto della presente relazione

### DICHIARA

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

- a) con riferimento ai beni identificati al fg. **FIU/33, part. 10806, sub 10** (unità abitativa)
- a1) lievi incongruenze fra le quote rilevate e le quote di progetto, tuttavia riconducibili alla tolleranza ammessa;
- a2) presenza di un ripostiglio a confine con la proprietà adiacente (tale ripostiglio, nelle tavole allegate alla licenza edilizia, è rappresentato a far parte della unità residenziale adiacente).
- a3) presenza di un piccolo vano per armadio, non rappresentato nelle tavole allegate alla licenza edilizia
- b) con riferimento ai beni identificati al fg. **FIU/33, part. 10809, sub 6** (autorimessa)
- b1) assenza di partizione interna

### Rispondenza catastale

La documentazione catastale relativa i beni in oggetto è stata visionata e acquisita presso l'**Agenzia delle Entrate**; sono stati acquisiti: estratto di mappa, planimetria catastale e visure per soggetto.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ANTONIO BELLOGINI, iscritto all'Ordine **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **2116**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della

documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni oggetto della presente relazione:

**DICHIARA**

✓ **la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili**

**Verifica della titolarità**

La titolarità dei beni in oggetto appartiene a:

- *omissis*, proprietà per 1/2

- *omissis*, proprietà per 1/2

in forza degli atti citati ed allegati (allegato 01)

✓ **Quota di proprietà**      ✓ ½ CIASCUNO

Parte:

Usufrutto

✓ No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

✓ No

Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

✓ **Pesi e gravami**

No

✓ Si

**Attualizzazione al Maggio 2019** (allegato 06)

**Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

Liberi

✓ **Occupato**

**1.7.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Sanatoria necessaria al fine di ottenere conformità edilizia, eventuali spese condominiali non pagate.



### 1.7.5 Analisi estimativa

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"** dei beni immobili in oggetto.

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."

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

✓ stima sintetica comparativa monoparametrica

#### ***Stima dei beni e determinazione del più probabile valore di mercato:***

Sono state eseguite ricerche per acquisire dati relativi ad immobili compravenduti e locati nel periodo recente; si sono presi in considerazione valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul listino "Probrixia".

Il procedimento di stima è basato sulla quantificazione delle superfici commerciali moltiplicate per i valori unitari attribuiti, differenziati per destinazione d'uso sulla base dei criteri di valutazione adottati; la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è di tipo lineare; il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile è la "superficie commerciale" determinata come la "superficie lorda di pavimento" sommata alla quota parte di superfici esclusive e comuni debitamente indicizzate in base alla specifica destinazione d'uso.

Il parametro unitario principale moltiplicato per la superficie commerciale del bene determinerà il "più probabile valore di mercato" del bene stesso.

Il procedimento di stima richiede dunque la rilevazione di un campione di immobili sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni; per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento coefficienti correttori reintroducono all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni presenti nel fabbricato valutando la destinazione d'uso, il grado di fruibilità degli spazi oggetto di valutazione.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è sempre agevole, sono stati utilizzati anche dati ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

La valutazione, inoltre, non prescinde da valutazioni relative all'andamento del mercato immobiliare, specifico per la tipologia di beni comparati.

In considerazione di quanto sopra si giudicano attendibili i probabili valori unitari riportati nella tabella riportata di seguito.

In risposta al "quesito G", punto 1 (si determini il valore commerciale degli immobili...considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi), in considerazione di quanto sopra descritto si determina che il valore di riferimento unitario rispetto alla superficie commerciale sia pari a 1150,00€.

Si determina che il più probabile valore dei beni oggetto della presente stima, *considerati come di piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi*, sia pari a:

superficie commerciale: 145,00 m<sup>2</sup>

valore di mercato al m<sup>2</sup>: 1150,00 €

$$145,00 \text{ m}^2 \times 1150,00 \text{ €/m}^2 = 167059,90 \text{ €}$$

Arrotondato per difetto a 167000,00 € (centosessantasettemila euro)

E necessario operare decurtazioni, in particolare:

1) costi per sanare le difformità edilizie – urbanistiche = 2000,00 €

Si determina pertanto che il più probabile valore dei beni in oggetto, nell'ipotesi siano perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, pari a :

$$167000,00 \text{ €} - 2000,00 \text{ €} = \mathbf{165000,00 \text{ € (centosantacinquemila euro)}}$$

### **Determinazione del probabile valore in condizioni di vendita forzata**

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, definito dalle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) come "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". Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato

Viene determinato detraendo dal più probabile valore di mercato, somme di denaro che riflettono in sintesi:

- **La non immediata disponibilità dell'immobile** (e di conseguenza: mancati redditi per un periodo prolungato, dalla aggiudicazione alla disponibilità dell'immobile e svalutazione);
- **L'incertezza dell'andamento del mercato immobiliare**
- **Il possibile deterioramento del bene** per possibile assenza di manutenzione dall'asta alla disponibilità;

Il probabile valore del bene in oggetto in condizioni di vendita forzata viene quantificato, arrotondato, in **140000,00 €** (centoquarantamila euro)

## Riepilogo dei valori di stima e formazione di lotti

Si ritiene, come sopra specificato, che sia opportuno che i beni costituiscano unico lotto

**Probabile valore in libero mercato: 165000,00 € (centosantacinquemila euro)**

**Probabile valore di vendita forzata: 140000,00 € (centoquarantamila euro)**

### Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Antonio Bellogini, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 2116, 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 le proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di avere risposto con coscienza ai quesiti sottoposti dall' Ill.mo Giudice.

*Timbro e firma*  
*Documento firmato digitalmente*

Data rapporto valutazione: Maggio 2019

## Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

01. Atti di provenienza
02. Copia atti di matrimonio
03. Regolamento di condominio
04. Documentazione catastale
05. Dichiarazione Ag. Entrate riguardo contratti di affitto
06. ispezioni ipotecarie
07. Documentazione inerente le spese condominiali
08. Copia titoli edilizi
09. Difformità edilizie
10. Fotografie

### Indice

Premessa	pag. 02
1.1 QUESITO "A"	pag. 02
1.1.1 Verifica della completezza di documenti	pag. 02
1.1.2 Acquisizione copia del titolo di acquisto in favore del debitore	pag. 02
1.1.3 Stato patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto.	pag. 03
1.2 QUESITO "B"	pag. 03
1.2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 03
1.2.2 Documentazione catastale, estratti di mappa e CDU	pag. 03
1.2.3 Identificazione pregressa dei beni	pag. 04
1.3 QUESITO "C"	pag. 04
1.3.1 Stato di possesso	pag. 04
1.3.2 Valore locativo dei beni immobili	pag. 04
1.4 QUESITO "D" Esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag. 04
1.5 QUESITO "E" Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 08
1.6 QUESITO "F" Formazione dei lotti	pag. 08
1.7 QUESITO "G" Valore del bene e costi.	
RELAZIONE DI STIMA	pag. 08
1.7.1 Inquadramento degli immobili	pag. 08
1.7.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	pag. 13
1.7.3 Audit documentale e Due Diligence	pag. 18
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	pag. 19
Dichiarazione di rispondenza catastale	pag. 19
1.7.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag. 20
1.7.5 Analisi estimativa	pag. 21
Stima dei beni e determinazione del più probabile valore di mercato:	pag. 21
Dichiarazione di rispondenza	pag. 23
Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	pag. 24
Indice	pag. 24