

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n. 919/ 2018**  
**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Giudice delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Creditore procedente:

IFIS NPL spa  
con sede in via Terraglio n° 63 venezia-Mestre  
C.F./P.Iva 02992620274

Rappresentato dall'Avvocato

Studio Legale Marco Orizio  
con studio in Piazza Loggia n° 5, Brescia  
E mail [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

**Landi Ing. Gianpietro**  
Via Bertolotti, 26 Gavardo (BS)  
C.f. LND GPT 57C28 B157R  
Tel 347 3818770 – 0365 31841 Fax 0376 868510  
E mail [gianpietro.landi@pec.it](mailto:gianpietro.landi@pec.it)  
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia n° 3615.

Nomina dell'esperto	05 dicembre 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	15 gennaio 2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	07 marzo 2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10 maggio 2019



## Identificazione dei lotti

### LOTTO UNICO

<u>Descrizione:</u>	Unità residenziale						
<u>Ubicazione:</u>	Brescia						
<u>Identificativi catastali:</u>	Sezione NCT – Foglio 40 – Particella 136 – sub 48 – Z.C. 3 - cat. A/2 – classe 3^ - Consistenza vani 5 – Sup. catastale 83 mq - R.D. 296,96						
	<table><tr><td>Diritto di proprietà:</td><td>Quota di proprietà</td></tr><tr><td>████████████████████</td><td>500/1000</td></tr><tr><td>████████████████████</td><td>500/1000</td></tr></table>	Diritto di proprietà:	Quota di proprietà	████████████████████	500/1000	████████████████████	500/1000
Diritto di proprietà:	Quota di proprietà						
████████████████████	500/1000						
████████████████████	500/1000						
<u>Divisibilità dell'immobile:</u>	<b>NO</b>						
<u>Più probabile valore in libero mercato:</u>	€ 110.000,00						
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 100.000,00						
<u>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:</u>	L'immobile non presenta una particolare appetibilità di mercato						

## Audit documentale e Due Diligence

Rispondenza edilizia	No vedi pagina 5
Rispondenza catastale	No vedi pagina 5
Conformità titolarità	Si

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	SI vedi pagina 5
Spese condominiali arretrate	Si vedi pagina 5
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Non rilevabili

## Limitazioni

Assunzioni e Condizioni limitative	Si vedi pagina 6
------------------------------------	------------------

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile.....	3
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	4
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	4



4.1	Rispondenza urbanistica.....	5
4.2	Rispondenza catastale.....	5
4.3	Verifica della titolarità e di Possesso.....	5
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	5
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	6
7.	Analisi estimativa.....	6
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	6
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	7
10.	Elenco della documentazione allegata alla Relazione.....	7

## 1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore.

- Data 21 gennaio 2019 spedizione lettera per sopralluogo immobili
- Data 01 febbraio 2019 Agenzia del Territorio per visura catastale ed ipotecaria
- Data 06 febbraio 2019 Agenzia delle Entrate per domanda accesso atti
- Data 20 febbraio 2019 comune di Brescia per domanda accesso atti
- Data 25 febbraio 2019 Sopralluogo

## 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- Localizzazione:
- Provincia di Brescia
  - Comune di Brescia
  - Via Solera, 46

Zona: Periferica rispetto al centro storico della città

Mappa geografica: Fonte: [hiip://google maps](http://google maps)



<u>Caratteristiche del sito:</u>	Destinazione residenziale saturata
<u>Condizioni disponibilità immobiliare:</u>	Occupato <u>con</u> contratto di affitto stipulato in data 15/11/2015 scadenza 14/11/2019
<u>Destinazione immobiliare:</u>	Unità ad uso residenziale con cantina
<u>Tipologia immobiliare:</u>	Porzione di di fabbricato
<u>Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:</u>	Fabbricato con struttura tradizionale muratura c.a..
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Agibile
<u>Dimensione:</u>	medio piccolo
<u>Condominio</u>	Si
- Caratteri domanda e offerta:	Privato sia per domanda che offerta
- Forma di mercato :	Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per l'attuale fase di mercato
- Filtering:	Minima per l'ubicazione
- Fase del mercato immobiliare:	Contrazione

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

#### Descrizione degli immobili staggiti

Gli immobili oggetto di stima:

- sono ubicati in via Solera, 46 Comune di brescia, la zona semiperiferica rispetto al centro della città;
- è una unità di un fabbricato a destinazione residenziale al piano terzo con cantina al piano interrato

Confini: catastali dell'unità residenziale Nord e Est: \altra proprietà  
Sud ed Ovest affaccio

#### Consistenza:

La consistenza della superficie delle unità residenziale e della cantina è stata desunta dalle planimetrie catastali in quanto il giorno del sopralluogo il sottoscritto non ha potuto accedere alle unità per assenza dei proprietari

Le superfici rilevate graficamente sono mq 82,,50 per l'unità residenziale, mq 2,00 per il balcone e mq 8,50 per la cantina

Superficie Lorda Immobile residenziale e sup. perequata balcone cantina

mq 85,00

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile presenta solamente la caratteristiche qualitative della dimensione medio-piccole

### **4 Audit Documentale e Due Diligence**

#### Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione fabbricato antecedente alla data di acquisto da parte eseguita.
- Titoli autorizzativi a nome della parte eseguita comunicati dall'Ufficio Tecnico Comune di Brescia

Situazione urbanistica

assenti



#### 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, vista l'impossibilità di accedere agli immobili in data 22 ottobre 2018 con la presente

non può DICHIARARE

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione alla costruzione e ai titoli abilitativi non avendo potuto accedere alle unità il giorno del sopralluogo

##### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

Sezione NCT – Foglio 40 – Particella 136 – sub 48

Z.C. 3 - cat. A/2 – classe 3<sup>^</sup> - Consistenza vani 5 – Sup. catastale 83 mq - R.D. 296,96

████████████████████ 500/1000

████████████████████ 500/1000

#### 4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, vista l'impossibilità di accedere agli immobili in data 22 ottobre 2018 con la presente

non può DICHIARARE

la corrispondenza delle schede catastali alla costruzione e ai titoli abilitativi non avendo potuto accedere alle unità il giorno del sopralluogo

#### 4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso

Gli immobili sono pervenuti al sig. ██████████ e al sig. ██████████ con:

- Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 29 maggio 2007 del Notaio Rotondo Alberto n° repertorio 287492/14042 trascritto in data 06 giugno 2007 R.P. n° 18948 RG n° 32585 (vedi allegato 6 – Ispezioni ).

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

Gli immobili risultano occupati. In quanto L'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza del contratto di affitto n° 6330 Serie T Stipulato il 15/11/2015 registrato da ██████████ il 23/11/2015 con scadenza 14/11/2019 per un canone annuo di € 4.800,00

#### 5 Formalità, Vincoli, Oneri carico dell'Acquirente

L'Amministratore Condominiale ha comunicato la presenza di spese condominiali non versate pari ad € 4.500,00 per l'anno 2018 e 2019



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

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 01 febbraio 2019 che l'immobile distinto con la particella n° 136 sub 48 è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo del 06 giugno 2007 del Notaio Rotondo Alberto n° repertorio 287493/14043 Iscritto in data 06 giugno 2007 R.P. n° 8132 RG n° 32586 (punto 2 dell'ispezione),
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento (punto 3 dell'ispezione), degli Ufficiali Giudiziari del 24 settembre 2018 n° di Repertorio 10933 Trascritto in data 07/11/2018 R.P. n° 30740 RG n° 48432;

## 7 Analisi estimativa

### Assunzioni e Condizioni limitative

1. La stima del valore presentata e` valida per un periodo limitato rispetto alla data a cui la valutazione si riferisce;
2. La stima si fonda anche sull'analisi dei dati forniti dai Pubblici Uffici. Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata alla veridicità dei dati messi a disposizione al Perito;
3. La descrizione e la stima viene redatta dal sottoscritto sulla scorta:
  - dei dati ricavati dalle planimetrie catastali;

Pertanto l'attendibilità della stima è strettamente legata all'ipotesi che gli immobili non presentino difetti o vizi rilevabili solamente in modo visivo.

### Verifica del migliore e più conveniente uso

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

### Scelta del criterio di valutazione

Il sottoscritto tecnico ritiene che vista la particolarità dell'immobile, della sua ubicazione, e soprattutto la vista la situazione del mercato immobiliare, l'applicazione del criterio di valutazione immobiliare (MCA) con opportune e sufficienti comparazioni, sia la migliore scelta per la valutazione.

## 8 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile in Manerbio identificato in mappa alla

Sezione NCT – Foglio 40 – Particella 136 – sub 48 - Z.C. 3 - cat. A/2 – classe 3<sup>^</sup> - Consistenza vani 5 – Sup. catastale 83 mq - R.D. 296,96

Valore commerciale residenza  $Mq\ 85,00 \times 1.250,00\ €/mq = €\ 106.250,00$

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **110.000,00** diconsì Euro centodiecimila/00 (valore arrotondato per eccesso)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **100.000,00** diconsì Euro centomila/00. (valore arrotondato per eccesso)



## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia  
Iscritto all'Albo: Geometri di Brescia al n° 3615 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 ne 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Firmato digitalmente*

L'Esperto Incaricato della Stima  
Landi Ing. Gianpietro

Data rapporto valutazione: 07/03/2019

## 10 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Visure Catastali
4. Schede catastali, Estratto mappa
5. Elaborati fotografici degli esterni
6. Ispezione ipotecaria e atto di provenienza
7. Richiesta titoli autorizzativi e Abitabilità
8. Richiesta dichiarazione Agenzia delle Entrate

