

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° 140/2019**

**Immobile sito in Mazzano, Via Della Libertà 54**

Giudice delegato:

*G.E. Dott. Davide Foppa Vicenzini*

**Anagrafica**

Creditore procedente:

*Banca Valsabbina s.c.p.a.*

Via Molino, 4 - Vestone (BS)

C.F. 00283510170

P.IVA 00283510170

Rappresentato dall'avvocato:

*Avvocato Mario Vanzo*

con studio in: Piazza Matteotti, 12 – Desenzano (BS)

telefono 030.9991445

mail vittorio.manzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

[Empty dotted box for intervenuti]

[Empty dotted box for intervenuti]

[Empty dotted box for intervenuti]

Esperto incaricato:

*Ing. Fabio Di Giannantonio*

con studio in: Via Bollani, 3 – 25123 Brescia

C.F. DGNFBA71T01B157P

telefono 320.6590818

mail [ing.digiannantonio@libero.it](mailto:ing.digiannantonio@libero.it)

pec [fabio.digiannantonio@ingpec.eu](mailto:fabio.digiannantonio@ingpec.eu)

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Brescia n°3820

timbro e firma:



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO N°: 1**

**Descrizione sintetica**

Locale commerciale sito al piano terra con cantina al piano interrato (NCT foglio 3, mappale n°282, sub 4) e terreno annesso adibito a parcheggio (NCT foglio 4, mappale n°283).

**Ubicazione**

Comune di Mazzano (BS), Via Della Libertà 54.

**Identificativi catastali**

- Locale commerciale e cantina:  
Sezione NCT foglio 3, mappale n°282, sub 4.  
(derivante da catasto urbano sez MAZ, foglio 3, particella 2315, sub 4)
- Terreno adibito a parcheggio:  
Sezione NCT, foglio 4, mappale n°283.  
(derivante da catasto terreni, foglio 4, particella 283)

**Quota di proprietà**

Quota 1/1: XXXXXXXXXX

**Diritto di proprietà**

Mappale n°282 (locale commerciale e cantina): Acquisto con atto di compravendita del 08.07.2003, repertorio n°20489/3972, del Notaio Enrico Lara, registrato a Brescia e trascritto il 26.07.2003 ai numeri 36577/22160.

Mappale n°283 (terreno adibito a parcheggio): Acquisto con atto di compravendita del 08.07.2003, repertorio n°20485/3969, del Notaio Enrico Lara, registrato a Brescia e trascritto il 26.07.2003 ai numeri 36575/22158.

**Più probabile valore in libero mercato**

€ 546.000,00 (cinquecentoquarantaseimila/00 euro)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

€ 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00 euro)



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_

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

Immobile occupato  Si  No se Si vedi pagina 10  
Spese condominiali arretrate  Si  No se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No se Si vedi pagina \_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Condizioni limitative  Si  No se Si vedi pagina \_\_\_\_

**Indice**

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



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Le indagini peritali sono avvenute secondo il seguente ordine:

- indagini preliminari volte a contattare i proprietari per valutare la possibilità di effettuare un sopralluogo presso l'immobile in oggetto;
- assunzione degli elementi di fatto tramite visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e l'U.T.C. di Mazzano (BS);
- valutazione e interpretazione dal materiale raccolto e da ulteriori informazioni assunte in loco;

Si sono reperite tutte le informazioni necessarie a svolgere la valutazione ed è stato possibile accedere agli immobili per valutarne lo stato di conservazione.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MAZZANO
- Frazione: -
- Località: -
- Via/Piazza: VIA DELLA LIBERTA'
- Civico n.: 54

### Mappa geografica



## **Zona**

L'immobile è situato in Via Della Libertà a Mazzano (BS), comune sito a circa 15 km ad est del capoluogo. La zona è facilmente raggiungibile sia tramite viabilità ordinaria (Strada Statale 45bis - Via Gardesana) sia tramite mezzi pubblici (autolinee provinciali).

## **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Residenziale.

## **Tipologia immobiliare**

Locale commerciale (pizzeria) con cantina e annesso parcheggio.

## **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Le porzioni immobiliari pignorate fanno parte di un complesso edilizio composto da più unità abitative disposte su due piani fuori terra.

La costruzione, presenta la struttura portante in cemento armato gettato in opera, i solai di interpiano in laterocemento, il tetto con struttura in cemento, copertura in manto di coppi e gronde a vista. Le murature di tamponamento sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, i portoncini di ingresso sono anch'essi in legno.

L'unità commerciale è accessibile dalla pubblica via (Via Della Libertà) e dal parcheggio esclusivo tramite un patio con struttura in legno e copertura a tenda. Sul lato frontale e su uno dei lati circostanti l'unità commerciale vi sono il parcheggio esclusivo e uno spazio comune anch'esso adibito a parcheggio.

## **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Locale commerciale con cantina (mappale n°282, sub.4)

Il mappale n°282 sub.4 identifica al piano terra un ampio locale commerciale adibito a ristorante-pizzeria con una tettoia-patio antistante l'ingresso e un piccolo cortile esclusivo sul retro. Al piano interrato è presente una cantina con ripostiglio.

Il locale commerciale (H=3.50/2.70) è composto da tre sale, una zona pizze, due locali cucina, ripostigli, disimpegni e servizi igienici sia per il pubblico che per il personale addetto.

I bagni presentano sanitari del tipo normale e sono in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le porte interne in legno laccato, la porta di ingresso è in legno. Le finiture sono nel complesso molto buone e di standard elevato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori a parete e sono presenti



splitter di condizionamento. Si possono presumere gli impianti tecnologici conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione. L'esposizione del locale è sui lati nord ed ovest. Esso è accessibile sia dalla tettoia antistante che da un'entrata laterale del vano scale comune.

La cantina (H=2,00) al piano interrato è ampia e funzionale e comodamente accessibile da una scala interna.

Il cortile esclusivo sul retro è piccolo ma funzionale.

Terreno adibito a parcheggio (mappale n°283)

Il terreno è sito sul lato sud dell'edificio e si presenta in buone condizioni ed asfaltato con indicate le linee di parcheggio.

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Si può ritenere l'immobile nel suo complesso in buono stato di conservazione ed uso, con standard di finitura attuali.

### **Dimensione**

Locale commerciale (mappale n°282 sub.4):	mq.	270,00
Tettoia (mappale n°282 sub.4):	mq.	52,00
Cortile esclusivo (mappale n°282 sub.4):	mq.	28,00
Cantina (mappale n°282 sub.4):	mq.	82,00
Terreno (mappale n°283):	mq.	520,00

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

### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da più unità abitative disposte su due piani fuori terra.

### **Confini**

- Nord: vuoto su pubblica strada
- Est: altra proprietà immobiliare
- Sud: altra proprietà immobiliare
- Ovest: vuoto su terreno adibito a parcheggio e pubblica strada



## Consistenza

- Rilievo:      ✓ Interno ed esterno  
              □ Solo esterno

## Desunto graficamente da:

- ✓ Planimetria catastale  
              □ Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
              □ Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

- ✓ SEL - Superficie Esterna Lorda

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Anno di costruzione : 1986-1996.

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Sanatoria pratica 210/SAN86 (progetto approvato allegato alla concessione edilizia 168/88 del 27.12.1988)
- Pratica Edilizia P.E. 18/95 (concessione edilizia n°97/95 del 16.06.1995, n°8060/P)
- Abitabilità P.E. 18/95 34AE/96 del 27.02.1997
- Comunicazione opere interne D.L. 154/1996 del 09.04.1996 (leggere modifiche interne alla C.E. n°97/95)
- Visure e planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie

#### Situazione urbanistica

##### Locale commerciale:

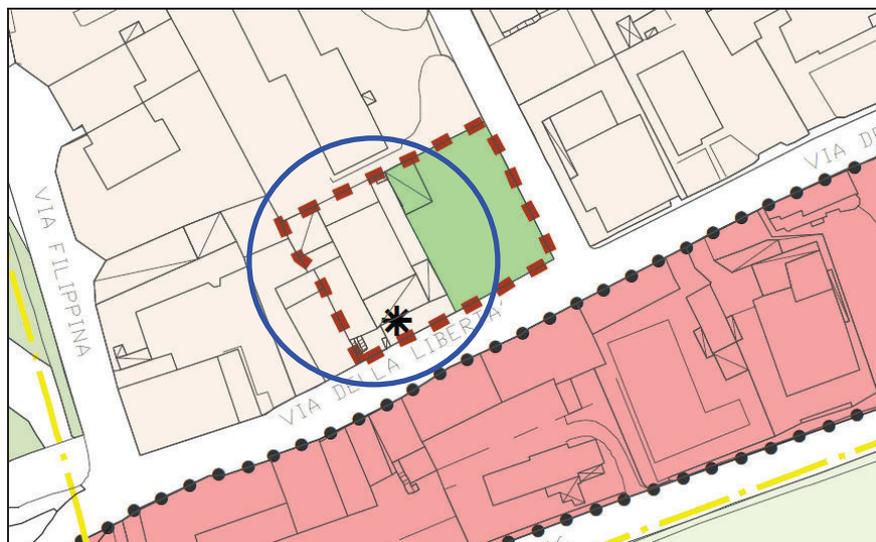
Classificato in zona B (Edilizia residenziale e di completamento).

##### Terreno adibito a parcheggio:

Classificato in zona SP (Servizi Pubblici).



Soggetto a Norme Particolari (Norme specifiche PGT - VARIANTE 2018 - Norme Tecniche di Attuazione): "L'attività di esercizio pubblico posta in via della Libertà può avere un ampliamento del 50% rispetto all'esistente struttura di pubblico esercizio con permesso di costruire convenzionato sull'area destinata a parcheggio esistente con l'obbligo comunque di mantenere a parcheggio di uso pubblico un'area pari almeno al 120% della effettiva superficie commerciale".



### Limitazioni urbanistiche

Non vi sono vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncadelle ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

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



## 4.2 Rispondenza catastale

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà 1/1: XXXXXXXXXX

### Titolo di provenienza

Mappale n°282 (locale commerciale e cantina): Acquisto con atto di compravendita del 08.07.2003, repertorio n°20489/3972, del Notaio Enrico Lara, registrato a Brescia e trascritto il 26.07.2003 ai numeri 36577/22160.

Mappale n°283 (terreno adibito a parcheggio): Acquisto con atto di compravendita del 08.07.2003, repertorio n°20485/3969, del Notaio Enrico Lara, registrato a Brescia e trascritto il 26.07.2003 ai numeri 36575/22158.

### Condizioni limitanti

Dai documenti a mano del sottoscritto, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni degli interessati non paiono esistere sulla porzione in esame vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

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

- Libero
- Occupato

Da quanto potuto accertare i beni in oggetto risultano utilizzati dagli stessi proprietari.



**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Sui beni non risultano gravare spese di gestione condominiale o assimilabili.

**6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente**

Sugli immobili (Sezione NCT, foglio 4, mappale n°282 sub.4 e mappale n°283) risultano le seguenti iscrizioni e formalità a carico:

- iscrizione del 15/09/2005 (R.P. 11812, R.G. 51717) di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario (Rep. 29117/5695);
- trascrizione del 25/02/2019 (R.P. 5065, R.G. 8018) di ipoteca giudiziale derivante da pignoramento immobiliare (Rep. 1391/2019);



## 7. Analisi estimativa

Per stimare il valore di mercato dell'immobile si è ricercato il più probabile valore di mercato applicando il metodo sintetico. Sono stati analizzati i valori di mercato di beni analoghi e comparabili posti recentemente in vendita nella medesima zona valutando gli immobili nel loro complesso. Si è considerato anche lo stato di manutenzione e di uso degli stessi.

Le consistenze delle porzioni in oggetto sono state desunte dalle schede planimetriche catastali e sono il risultato dei calcoli delle superfici considerate al lordo, comprendendo, oltre la superficie interna, i muri perimetrali esterni e per una metà i muri confinanti con altre unità; sono escluse tutte le parti ad uso comune.

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto si è individuato il parametro base (metro quadrato) per effettuare la valutazione sintetica dell'immobile. Si precisa che le suddette stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### Locale commerciale (NCT foglio 4, part.282, sub.4)

mq. 270,00 x 1.400,00 €/mq = 378.000,00 €

### Tettoia (NCT foglio 4, part.282, sub.4)

mq. 52,00 x 350,00 €/mq = 18.200,00 €

### Cortile esclusivo (NCT foglio 4, part.282, sub.4)

mq. 28,00 x 700,00 €/mq = 19.600,00 €

### Cantina (NCT foglio 4, part.282, sub.4)

mq. 82,00 x 700,00 €/mq = 57.400,00 €

### Terreno (NCT foglio 4, part.283)

mq. 520,00 x 140,00 €/mq = 72.800,00 €

Si stima quindi il valore degli interi beni, a corpo, in complessivi:

**€ 546.000,00 (cinquecentoquarantaseimila/00 euro)**

Il valore di realizzo immediato del bene in oggetto può essere indicato pari a:

**€ 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00 euro)**



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, esperto incaricato dal Tribunale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°3820,

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.

timbro e firma:



Data: 10/08/2019



**10. Documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Pratiche edilizie

