

# 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. 164/2018

Giudice delegato: **DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO**

### Anagrafica

Creditore intervenuto:

**BANCA VALSABBINA S.C.P.A.**  
Con sede in Melegnano (MI)  
Via G. Mazzini, 18  
C.F. GRGGDU66P30F205B

Rappresentato dagli Avvocati

**VITTORIO VANZO e MARIO VANZO**  
Via G. Savoldo, 3  
25100 Brescia  
Tel + 39.030.48011 – Fax: +39.030.48011  
E-mail/PEC: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it  
vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**  
Via Cefalonia, 49  
25124 Brescia

Rappresentata dal Procuratore:

**ERMANN0 BUZZI**  
Via Cefalonia, 49  
25124 Brescia  
E-mail/PEC: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Esecutato:

Sig. ...OMISSIS...  
C.f. ...OMISSIS...

Esperto incaricato



**ING. VERONICA CHIARINI**  
Viale G. Garibaldi, 29  
CF: CHRVNC82C61D284Q  
P.Iva: 03206070983  
Tel. e Fax: +39.030.2120162  
Cell. +39.3406828930  
E-Mail: veronica.chiarini@gmail.com  
PEC: veronica.chiarini@ingpec.eu  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. A5350



**Date**

Nomina dell'esperto	21.05.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05.07.2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	23.04.2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26.05.2021

**Identificazione dei lotti****LOTTO: N° 1 di 3**

**Descrizione sintetica** NCT/4 - Mapp. 282 - Subalterno 6: Unità immobiliare residenziale al piano primo e dotata di sottotetto, all'interno di un fabbricato polifunzionale; infatti oltre all'oggetto di stima, al piano terra è presente un locale commerciale adibito a ristorazione, ubicati nel Comune di Mazzano (BS).

**Ubicazione** Via della Libertà, 54 – Frazione Mazzano del Comune di Mazzano - BS

**Identificativi catastali** Comune censuario di Mazzano (BS) al foglio NCT/4, mappale n° 282 - subalterno n° 6.

**Quota di proprietà** Sig. ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/1.

**Diritto di proprietà** piena ed esclusiva proprietà

**Divisibilità dell'immobile** indivisibile

**Più probabile valore in libero mercato:** € 156.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):** € 125.000,00

**Note particolari:** Ai valori di entrambi i lotti dovranno essere decurtate le spese relative alla regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili. L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione potrebbe comunque essere di discreta commerciabilità poiché ubicata in una zona centrale della frazione di Mazzano, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare; per quanto riguarda la distanza dai servizi principali di vicinato e/o di quartiere è ben servita. Due penalizzazioni: la prima, meno rilevante, è data dallo stato di manutenzione dell'unità immobiliare che necessita di interventi di manutenzione per lo più ordinaria; la seconda, più rilevante, è la vicinanza allo stabilimento e viadotto Italcementi di Mazzano-Rezzato.



**LOTTO: N° 2 di 3**

<b>Descrizione sintetica</b>	Locale autorimessa al piano interrato di un complesso residenziale ubicato nel comune di Mazzano (BS).
<b>Ubicazione</b>	Via P.Togliatti, 2/D – Frazione Ciliverghe del Comune di Mazzano - BS
<b>Identificativi catastali</b>	Comune censuario di Mazzano (BS) al foglio NCT/17, mappale n° 397 - subalterno n° 30.
<b>Quota di proprietà</b>	Sig. ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3; Sig.ra ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3; Sig.ra ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3.
<b>Diritto di proprietà</b>	piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/3 da parte dell'esecutato
<b>Divisibilità dell'immobile</b>	indivisibile
<b>Più probabile valore in libero mercato per l'intero:</b>	<b>€ 22.000,00</b>
<b>Più probabile valore in libero mercato per la quota pignorata di 1/3:</b>	<b>€ 7.333,33</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per l'intero:</b>	<b>€ 17.600,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota pignorata di 1/3:</b>	<b>€ 5.866,66</b>

**LOTTO: N° 3 di 3**

<b>Descrizione sintetica</b>	Locale autorimessa al piano interrato di un complesso residenziale ubicato nel comune di Mazzano (BS).
<b>Ubicazione</b>	Via P.Togliatti, 2/D – Frazione Ciliverghe del Comune di Mazzano - BS
<b>Identificativi catastali</b>	Comune censuario di Mazzano (BS) al foglio NCT/17, mappale n° 397 - subalterno n° 46.
<b>Quota di proprietà</b>	Sig. ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3; Sig.ra ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3; Sig.ra ...OMISSIS... piena proprietà in misura della quota di 1/3.
<b>Diritto di proprietà</b>	piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/3 da parte dell'esecutato.
<b>Divisibilità dell'immobile</b>	indivisibile
<b>Più probabile valore in libero mercato per l'intero:</b>	<b>€ 11.000,00</b>
<b>Più probabile valore in libero mercato per la quota pignorata di 1/3:</b>	<b>€ 3.666,67</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per l'intero:</b>	<b>€ 8.800,00</b>



**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota pignorata di 1/3:**

**€ 2.933,33**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c.. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

**LOTTO: N° 1 di 3**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 19  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 20  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

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

**Limitazioni**

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

**LOTTO: N° 2 di 3**

**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  No  Si se Si vedi pagina 36
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

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

**LOTTO: N° 3 di 3**

**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  No  Si se Si vedi pagina 36
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

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



## Indice

1.	Fasi, accertamenti e date delle indagini .....	7
2.	Inquadramento dell'immobile .....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	20
4.3	Verifica della titolarità .....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	22
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	23
7.	Inquadramento dell'immobile .....	23
8.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	27
9.	Audit documentale e Due Diligence .....	32
9.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	32
9.2	Rispondenza catastale.....	33
9.3	Verifica della titolarità .....	34
10.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	36
11.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	37
12.	Analisi estimativa.....	37
12.1	– Calcolo del valore locativo del bene .....	37
12.2	– Calcolo del valore commerciale.....	39
13.	Riepilogo dei valori di stima.....	44
14.	Dichiarazione di rispondenza .....	46
15.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	47



## 1. Fasi, accertamenti e date delle indagini

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 14 settembre 2017 si è recato presso i luoghi di pignoramento provvedendo ad effettuare il sopralluogo al fine di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano (BS), al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e quanto altro gravanti sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.

### Date delle indagini:

- 22/05/2018: nomina del C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto;
- 05/07/2018: giuramento di rito del C.T.U.;
- 23/07/2018: convocazione delle parti, a mezzo raccomandata e PEC, per l'avvio delle operazioni peritali in data prevista per il 29/08/2018;
- 25/08/2018: l'esecutato telefonava alla sottoscritta per informarla del fatto che per il giorno 29/08/2018 non si sarebbe presentato nessuno per permettere l'accesso ai luoghi di causa, in quanto periodo di vacanze estive e in quanto aveva anche contattato un avvocato cui affidare incarico per la propria difesa;
- 13/09/2018: il G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara e il G.E. Dott. A. Pernigotto sospendevano le operazioni peritali;
- 06/12/2018: interviene nella procedura esecutiva Banca Valsabbina s.c.p.a. come parte creditrice;
- 10/01/2019: i creditori precedenti Gorlani Dino e Ghidinelli Pia rinunciavano agli atti della procedura esecutiva;
- 10/01/2019: il Giudice dell'Esecuzione emanava provvedimento col quale dichiarava l'estinzione parziale dell'esecuzione immobiliare n. 164/2018, limitatamente alla quota di 1/3 degli immobili di proprietà del sig. ...OMISSIS... e ubicati nel comune di Mazzano al NCT/17 mappale 397, sub. 15 e 31;
- 09/10/2019: interviene nella procedura esecutiva Agenzia delle Entrate-Riscossione come parte creditrice;
- 30/09/2020: il G.O.T. Dott. Davide Foppa Vicenzini dispone l'espletamento della perizia di stima;
- 01/03/2021: convocazione delle parti, a mezzo raccomandata e PEC, per la ripresa delle operazioni peritali;
- 11/03/2021: accesso all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia per ottenimento estratto mappa, visure catastali, schede catastali;
- 12/03/2021: effettuato l'accesso e il rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di pignoramento;
- 16/03/2021: acquisizione presso gli archivi dei notai Dott. Fabrizio Santosuosso e Dott. Franco Treccani degli atti attestanti la titolarità degli immobili da parte dell'esecutato;



- 17/03/2021: effettuato accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano (BS) per la presa visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistico-edilizia depositata negli archivi comunali.
- 18/03/2021: acquisizione della documentazione relativa al Condominio in cui sono inserite le unità pignorate censite al NCT/17, mappale 397, subalterni 30 e 46;
- 23/03/2021: accesso all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia per ottenimento dell'elenco subalterni ed elaborato planimetrico.
- 17/04/2021: effettuato accesso all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mazzano (BS) per ottenimento di estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore;
- 21/04/2021: accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, per verifica di formalità e vincoli sui beni.

**LOTTO:** N° 1 di 3

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia: BRESCIA  
Comune: MAZZANO  
Via/Piazza: VIA DELLA LIBERTA' – frazione Mazzano  
Civico n°: 54

#### Zona

Zona compresa all'interno della pianura padana bresciana e il bacino estrattivo della sabbia da cemento, del medolo e del marmo Botticino e ubicata ai piedi del monte Tartarino di Mazzano; zona caratterizzata da superfici sia agricole che produttive.

L'immobile è ubicato in un'area prevalentemente residenziale, dove sono presenti alcune attività commerciali di vicinato, anche se le attività estrattive sono a breve distanza.

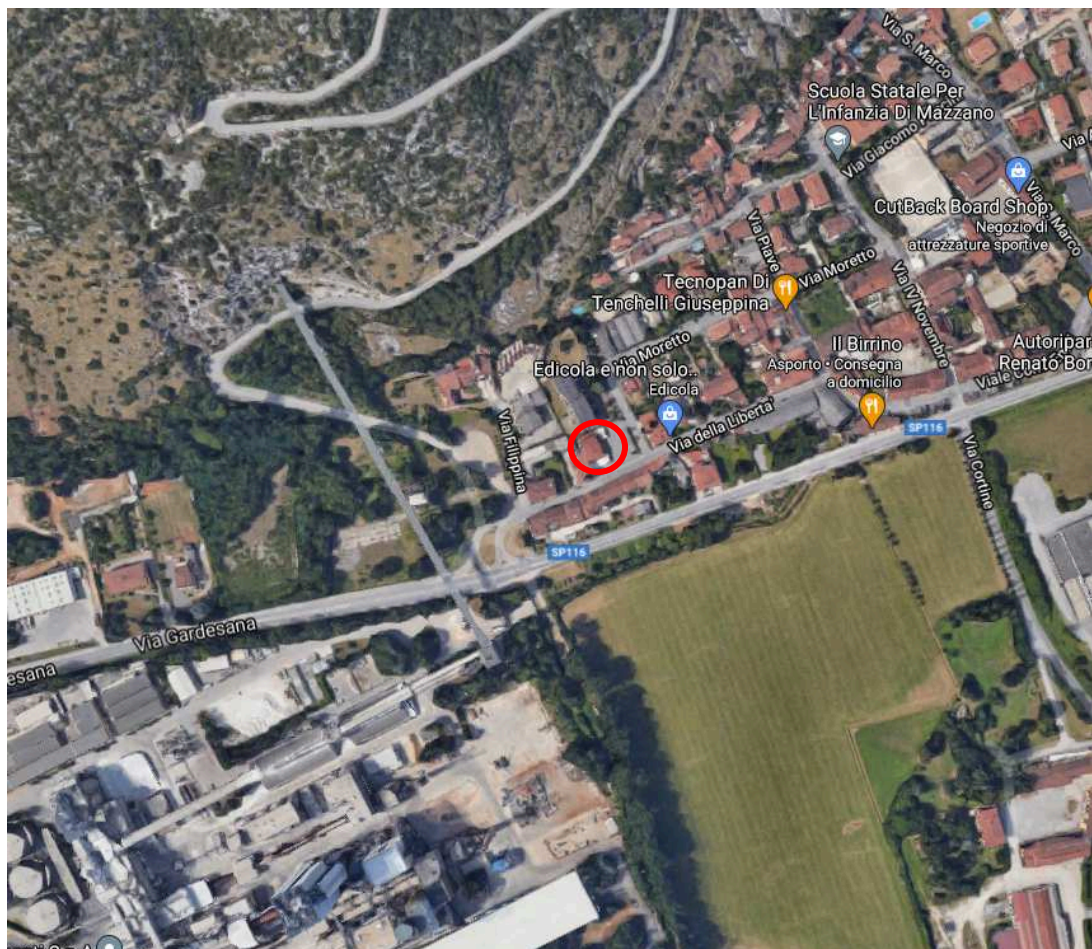
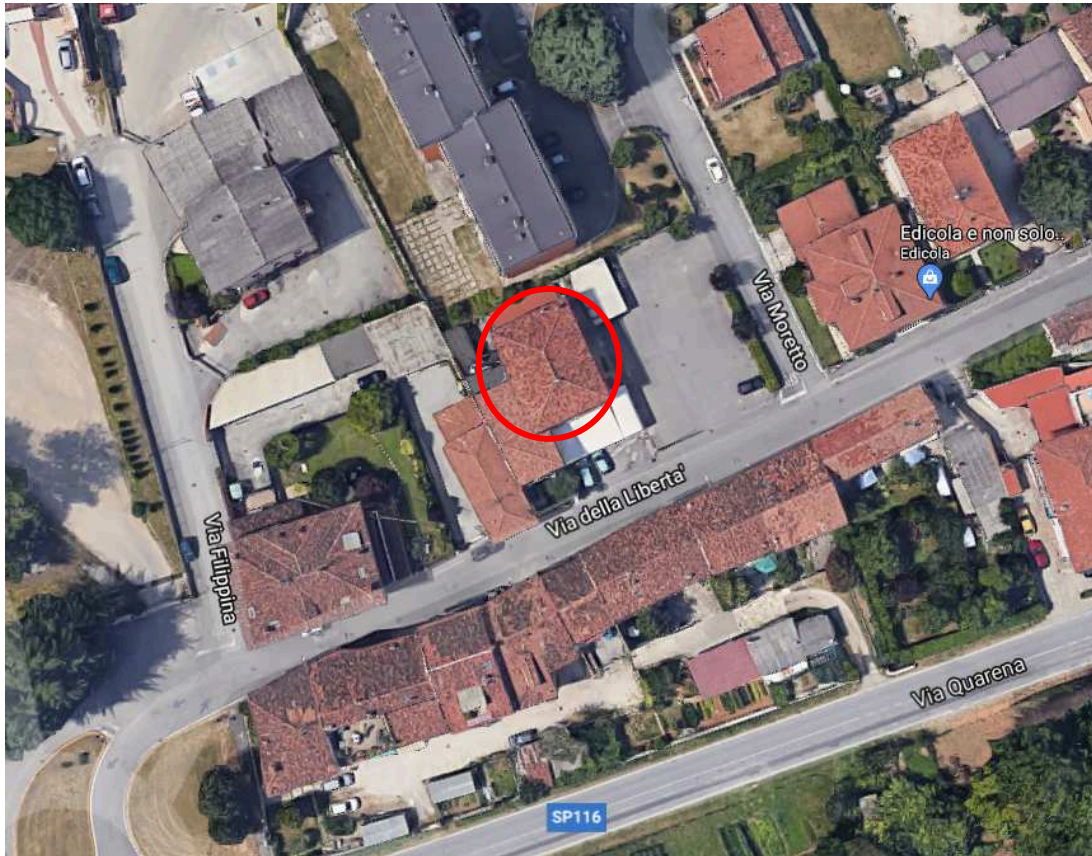
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Urbana               | <input type="checkbox"/> Centrale             |
|   | <input type="checkbox"/> Semicentrale         |
|   | <input type="checkbox"/> Periferica           |
| <input checked="" type="radio"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola             |
|   | <input type="checkbox"/> Industriale          |
|   | <input type="checkbox"/> Artigianale          |
|   | <input checked="" type="radio"/> Residenziale |

**Mappa geografica**

FONTE *GOOGLE MAPS*







**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato a palazzina
- Fabbricato a corte
- Fabbricato polifunzionale

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Sottotetto (locale di sgombero)
- Altro:...



## Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione:	Telaio portante in cemento armato a travi e pilastri e tamponature in laterizio
Solai:	In latero-cemento
Copertura:	In laterizio con struttura portante in cemento armato e copertura in coppi
Murature perimetrali:	In laterizio, intonacate al civile e parzialmente tinteggiate a tempera (vd. Allegato n° 6 foto n°1,2,3,4,5)
Coibentazioni /isolamenti:	Assente
Divisori tra unità:	Non rilevabile, ma presumibilmente in laterizio

## Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

Infissi esterni:	In legno con vetro doppio e tapparelle in plastica. Al piano terra una porta blindata REI e un cancellino in ferro.
Infissi interni:	In legno tamburato cieco.
Pavimenti e rivestimenti:	Bollettonato con scaglie di marmo nelle camere e nel ripostiglio; in piastrelle di marmo nel corridoio e disimpegno; in tutti gli altri vani piastrelle in ceramica. Scala in marmo Botticino e marmo rosso di Verona. Scala interna al sottotetto in graniglia di cemento e pavimento del vano sottotetto in cemento.
Impianto di riscaldamento:	Centralizzato, con caldaia in centrale termica in un vano interrato cui si accede transitando dall'unità immobiliare commerciale posta al piano terra.
Impianto sanitario:	sanitari in ceramica con box doccia a idromassaggio.
Impianto gas:	Presente
Impianto elettrico:	Presente, in sottotraccia
Impianto climatizzazione:	Presente
Altri impianti:	Impianto TV e citofonico (questo con citofono non funzionante)
Allaccio fognatura:	Immobile allacciato alla pubblica fognatura
Fonti rinnovabili:	Assenti
Finiture esterne:	Facciate esterne intonacate al civile, parzialmente tinteggiate
Numero totale dei piani fuori terra:	3 piani fuori terra (terra, primo e sottotetto)

## Dimensione unità

- Piccola (inferiore a 50 m<sup>2</sup>)
- Media (tra 50 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>)
- Grande (superiore a 100 m<sup>2</sup>)

## Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato



- Società
- Cooperativa
- Ente: Tribunale (alienazione con asta)

**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

**Filtering**

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

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

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione degli immobili staggiti**

L'immobile censito all'NCT Foglio 4 mappale 282 sub. 6 è inserito al piano primo di un edificio a destinazione d'uso mista a Mazzano (BS), in via della Libertà n.54.

Il lotto oggetto della presente perizia consiste di una unità residenziale di civile abitazione.

Al piano terra è presente un vano di ingresso da cui si sviluppa la scala che conduce al piano primo (vd. Allegato n°6 – foto n°6,7,10) dove troviamo l'appartamento, costituito da un corridoio che distribuisce a un vano soggiorno con angolo cottura (vd. Allegato n°6 – foto n°11,13,14,15), tre camere da letto (vd. Allegato n°6 – foto n°17,20,29,32,33,34), un ripostiglio (vd. Allegato n°6 – foto n°22) che viste le dimensioni superiori ai 9 mq e sotto i 12 mq potrebbe essere utilizzato anche come camera da letto singola, e un piccolo disimpegno che distribuisce ad una delle camere da letto matrimoniali e un bagno (vd. Allegato n°6 – foto n°23). Dal soggiorno e da una delle camere da letto è possibile accedere al balcone presente sul lato sud del fabbricato (vd. Allegato n°6 – foto n°18), balcone a cui non è stato possibile accedere in quanto nel locale soggiorno la tapparella, quasi completamente abbassata, è risultata rotta ed è risultata rotta anche la maniglia per poter aprire la portafinestra della camera da letto, ma potendo alzare la tapparella è stato possibile almeno vedere dal vetro la finitura del balcone (vd. Allegato n°6 – foto n°16,21). Di fianco alla porta di ingresso, sulla sinistra, è presente un'altra porta che immette in una scala che conduce al vano sottotetto (vd. Allegato n°6 – foto n°12).

Da quanto si è potuto rilevare, l'appartamento è dotato di porta d'ingresso in legno con vetro decorato (vd. Allegato n°6 – foto n°10) e la parete che la ospita è rivestita con perline di legno sia internamente all'appartamento, sia sul lato vano scala (vd. Allegato n°6 – foto n°10,12).

Le finestre e portefinestre sono in legno con vetro doppio, a battente e dotate di tapparelle esterne in pvc per l'oscuramento (vd. Allegato n°6 – foto n°21,31,35). Le finestre della camera sul lato ovest e del bagno presentano un'inferriata a disegno semplice (vd. Allegato n°6 – foto n°4,30).

Le porte interne sono a battente in legno tamburato cieco.

L'appartamento presenta, internamente, soffitti piani intonacati al civile e tinteggiati a tempera.

L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a 290 cm.



I pavimenti del soggiorno e della camera da letto in lato sud sono in piastrelle di ceramica smaltate, di differente pezzatura e colore. Anche il bagno presenta pavimento e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Nel corridoio è presente una pavimentazione in listelli di marmo, mentre nelle altre camere da letto il pavimento è in piastre quadrate di bollettonato con scaglie di marmo.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di vari colori, tranne per la porzione di parete che incornicia la porta di ingresso e la porta che permette l'accesso alla scala per raggiungere il sottotetto che è rivestita in perline di legno.

Il soffitto e la parete sud della camera da letto in lato sud presenta in un angolo della muffa e segni di evidente scrostatura della tinteggiatura, soprattutto nella zona sopra il cassonetto della tapparella della portafinestra (vd. Allegato n°6 – foto n°17,19).

Il balcone in lato sud ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto costituito da ringhiera in ferro (vd. Allegato n°6 – foto n°18).

Il bagno si presenta con rubinetterie e sanitari funzionanti, ma presentano i segni di una necessaria manutenzione (vd. Allegato n°6 – foto n°24,25,26,27,28).

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, alimentato a gas metano con caldaia ubicata in un vano dedicato posto al piano interrato del fabbricato e a cui si accede dovendo transitare dal locale commerciale del piano terra (vd. Allegato n°6 – foto n°41,42,43,44). La distribuzione del calore nell'appartamento avviene tramite radiatori a colonna in ghisa (vd. Allegato n°6 – foto n°30).

Nel corridoio e nel soggiorno sono presenti due condizionatori (vd. Allegato n°6 – foto n°12,14).

L'appartamento, come detto, è dotato di un sottotetto ad uso esclusivo, non rifinito. Infatti, il pavimento è il cemento grezzo che ricopre il solaio strutturale e ai lati sono visibili i laterizi, non intonacati, che costituiscono i paramenti perimetrali. E' ben visibile la struttura portante della copertura in travi e travetti in cemento armato ed i tavelloni in laterizio. Tale sottotetto è utilizzato come vano di sgombero. (vd. Allegato n°6 – foto n°39,40).

In questo vano, seguendo la pendenza delle falde, l'altezza interna netta media è pari a 165 cm.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è dotata di autorimessa né di posti auto esclusivi, ma ha la possibilità di poter sfruttare l'area destinata a parcheggio pubblico presente sui lati est e sud del fabbricato (vd. Allegato n°6 – foto n°1,2).

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento, nel suo complesso, è da considerarsi in scarse condizioni di manutenzione.

## Identificazione catastale

**Comune censuario:** Mazzano (BS)

**Tipologia catasto:**  Terreni  
 Fabbricati

**Identificativo:** Sezione NCT – Foglio 4 – Particella 282 – sub. 6

**Confini** NCT/4 mapp. 282 sub. 6: - Nord con mapp.150  
- Sud con parcheggio mapp.282 e pubblica via Della Libertà  
- Est con mapp. 283  
- Ovest con mapp. 397

## Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco



- Data del sopralluogo 12/03/2021
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale: SOLO PER QUANTO RIGUARDA IL BALCONE IN LATO SUD, IN QUANTO INACCESSIBILE
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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


**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale: m<sup>2</sup> 135,98 Superf. Comm.= 135,98 m<sup>2</sup>

Superfici secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superf. commerciale
Balcone	m <sup>2</sup> 11,14	25%	2,79 m <sup>2</sup>
Soffitta	m <sup>2</sup> 136,09	30%	40,82 m <sup>2</sup>
Vano ingresso	m <sup>2</sup> 7,35	5%	0,37 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale totale:**

**m<sup>2</sup> 179,96** 

**Caratteristiche qualitative**

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in uno stato di conservazione mediocre. I serramenti necessitano di essere sostituiti e tutte le pareti necessitano di una profonda pulizia e ritinteggiatura ed in alcuni punti, sia dell'appartamento, sia del vano scala, è necessaria una scrostatura e un intervento più incisivo sulle superfici. Esternamente solo il lato sud ed il lato est risultano tinteggiati.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

- Livello di piano terra (ingresso), primo (appartamento) e sottotetto (sgombero)
- Ascensore
  - Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni)
- N° servizi
  - n° 1 W.C.
  - n° 1 Lavabo
  - n° 1 Bidet
  - doccia
  - n° 1 Doccia con idromassaggio
  - Vasca



- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- n° 1 Scaldabagno a metano

**Impianti in dotazione:**

Riscaldamento

- Presente
- Assente

Se presente, tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- Metano
- Gas propano liquido
- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibile
- Teleriscaldamento

Elementi radianti:

- radiatori
- Pavimento / soffitto
- Aria (termoconvettori e split)
- Altro

Condizionamento

- Presente
- Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente
- Assente

Elettrico

- Presente
- Assente

Idraulico

- Presente
- Assente

Antifurto

- Presente
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente
- Assente

Impianto geotermico

- Presente
- Assente

Domotica

- Presente



- Manutenzione fabbricato
- Assente
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Classe energetica
- Classe desunta dall'APE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G
- Non desumibile dal C.E.E.R.
  - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento
- Atmosferico
  - Presente
  - Assente
  - Acustico
  - Presente
  - Assente
  - Elettromagnetico
  - Presente
  - Assente
  - Ambientale
  - Presente
  - Assente
- Esposizione prevalente dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Luminosità dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Panoramicità dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Funzionalità dell'immobile
- Minimo
  - Medio





- Massimo
- Finiture dell'immobile
- Minimo
- Medio
- Massimo

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

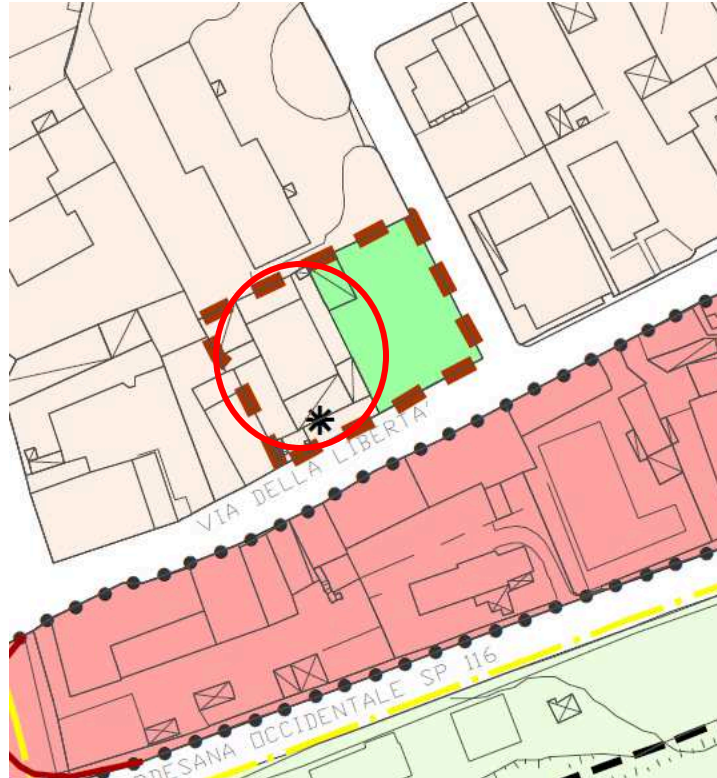
- Denuncia di nuova costruzione edilizia n° 15 del 11/03/1963  
Concessione edilizia n° 97/95 del 16/06/1995  
(vd. Allegato n° 8)
- Permesso di costruire
- Denuncia inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA)
- Pratica in sanatoria n° 168/88 del 27/12/1988 (vd. Allegato n° 8)
- Condonò edilizio
- Certificato abitabilità:
  - Presente: Certificato n°15 del 21/12/1965  
Permesso/Certificato prot. n. 13568/P del 03/10/1997 richiesto al termine della Concessione Edilizia n° 97/95 del 16/06/1995, ma riguardante solo il piano terra e l'interrato (vd. Allegato n° 8)
  - Assente
  - Motivo dell'assenza: --

- Indicare la documentazione visionata: Titoli ed elaborati grafici allegati alla documentazione sopra citata.
- Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Mazzano (BS)
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 17/03/2021



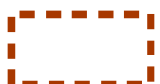
## Situazione urbanistica


- Strumento urbanistico: P.G.T. vigente, approvato con DCC n° 9 dell'08/04/2019



### LEGENDA:

\* Norme particolari

 Norme particolari

 B - Edilizia residenziale consolidata e di completamento

La destinazione urbanistica dell'area è classificata, ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, come **“Zona B - Edilizia residenziale consolidata e di completamento”**.

Per quanto riguarda l'indicazione di “Norme particolari”, queste riguardano soltanto l'attività di esercizio pubblico al piano terra del fabbricato.

### Limitazioni urbanistiche

Altro --



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, nr. 5350, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzano (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e le difformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nello stato reale dei luoghi si trova una camera da letto in luogo della cucina dichiarata sui titoli edilizi visionati, mentre la cucina è in realtà un angolo cottura ubicato nel vano soggiorno. Vi è quindi una difformità sulla posizione impiantistica che implica una non regolarità edilizia, però non è violata la disciplina urbanistica. Infatti, trattasi di una difformità che può rientrare fra i casi previsti dai commi 1 e 2 dell'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 e introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n°120/2020, che recita:

“2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”.

Pertanto, nel caso di trasferimento per vendita o nuove segnalazioni edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto, può essere risolta mediante una dichiarazione asseverata da parte di tecnico abilitato.

### Note

--



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato nel Comune Censuario di Mazzano (BS) in mappa al

Foglio 4      Sezione NCT      particella 282

● Sub. 6 categoria A/3      classe 2      consistenza 5,5 vani      Rendita € 204,52

Documentazione visionata

● Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni

● Visura storica catasto fabbricati

● Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

● Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data verifica catastale:

11/03/2021

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 5350, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - Nella scheda catastale la destinazione d'uso del vano cucina non è tale, ma è in realtà una camera da letto.

Vista l'irregolarità emersa, si dovrà intervenire catastalmente tramite procedura DOC.FA per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso di vani che non modificano la categoria catastale.



Si specificano i costi necessari per la redazione di adeguata variazione della pratica catastale riassumibili in € 550,00 (+oneri di Legge), così di seguito calcolati:

DOC.FA: € 500,00 + contributo previdenziale e aliquota IVA  
Diritti catastali: € 50,00

**Note –**

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Fabrizio Santosuosso
- Data atto: 23/12/2015
- Repertorio: 59.355
- Estremi trascrizione: Brescia il 22/01/2016 ai nn° 2438/1582

#### Titoli di provenienza precedenti

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Enrico Lera
- Data atto: 08/07/2003
- Repertorio: 20.488
- Estremi trascrizione: Brescia il 26/07/2003 ai nn° 36576/22159

- Usufrutto:
- No
  - Si
  - Se si indicare il nominativo: .....

- Nuda proprietà
- No
  - Si
  - Se si indicare il nominativo: .....

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù

- Vincoli
- No
  - Si

- Oneri
- No
  - Si:



- Pesì
- No
  - Sì
  - Se sì quali: ...
- Gravami
- No
  - Sì

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

- Libero

- Occupato:
- Dall'attuale proprietario
  - In locazione a terzi:
    - Tipo di contratto:
    - €/anno:
    - Rata:
    - Durata in anni:
    - Scadenza contratto:
    - Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato:

- Sì
- No
- Se No perché: .....

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### Estratto di matrimonio dell'esecutato:

- Non acquisto
- Acquisito in data 15/04/2021 dal Comune di Mazzano (BS). Dai registri degli atti di matrimonio risulta che: in data 21/06/1997 il sig. ...OMISSIS... e la sig.ra ...OMISSIS... sono stati uniti in matrimonio e successivamente con sentenza del Tribunale di Brescia n.10204/2012 del 02/11/2012 è stata omologata la separazione consensuale. (vd. Allegato n°12)

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

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C..



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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

- Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del 12/05/2016 (rep. 3188/2016) ed iscritta il 12/06/2017, reg. part. 4095 reg. gen. 25843.
- Annotazione n. 461 del 22/01/2019 per cancellazione totale.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2018 (rep. 593/2018) – Corte d'Appello di Brescia – trascritto il 09/03/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, Reg. Part. 6734 Reg. gen. 10508.
- Annotazione n. 660 del 25/01/2019 per restrizione di beni.

**LOTTE: N° 2 di 3 e N° 3 di 3**

## 7. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Via/Piazza: VIA P. TOGLIATTI – frazione Ciliverghe

Civico n°: 2/D

#### Zona

Zona compresa all'interno della pianura padana bresciana, fra la città e il lago di Garda; zona caratterizzata da superfici sia residenziali che produttive.

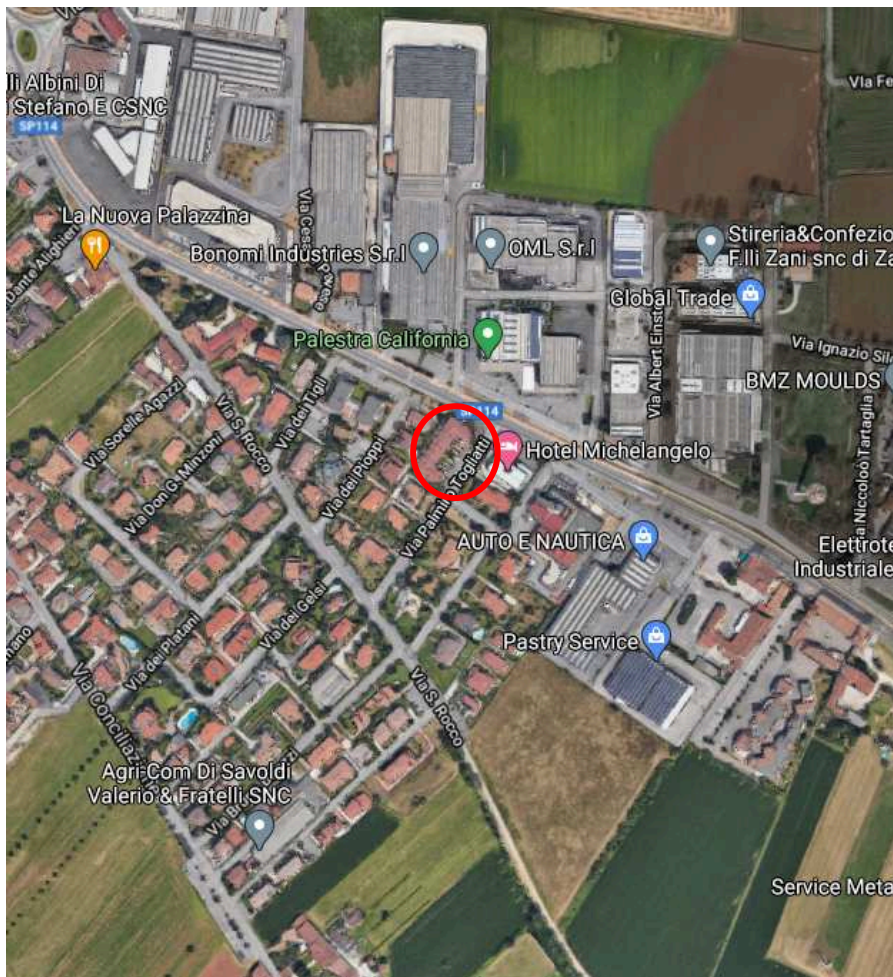
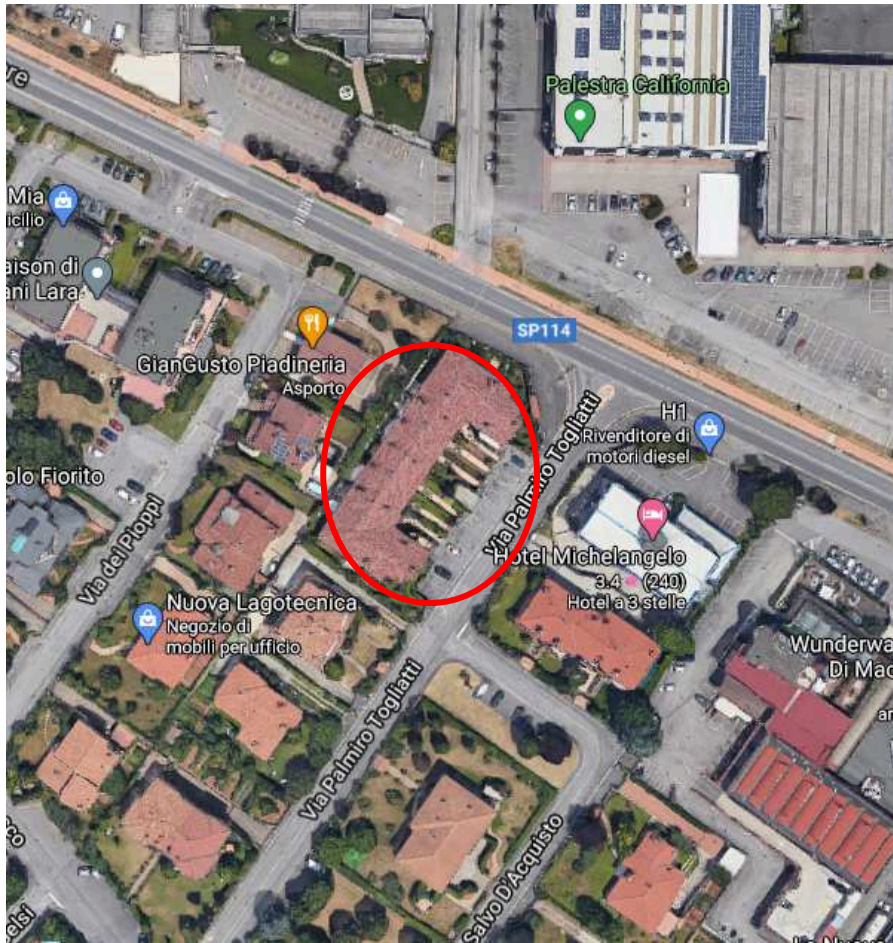
L'immobile è ubicato in un'area residenziale, dove sono presenti alcune attività sia di vicinato sia produttive e commerciali e molto vicina ad una delle principali arterie stradali che collegano la città di Brescia con il lago di Garda.

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Urbana               | <input type="checkbox"/> Centrale             |
|   | <input type="checkbox"/> Semicentrale         |
|   | <input type="checkbox"/> Periferica           |
| <input checked="" type="radio"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola             |
|   | <input type="checkbox"/> Industriale          |
|   | <input checked="" type="radio"/> Artigianale  |
|   | <input checked="" type="radio"/> Residenziale |

**Mappa geografica**

FONTE *GOOGLE MAPS*







### Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

### Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato a palazzina
- Fabbricato a corte
- Fabbricato polifunzionale

### Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Sottotetto (locale di sgombero)
- Altro:...

### Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione:

Telaio portante in cemento armato a travi e pilastri/setti



- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Solai:                     | In latero-cemento e cemento armato prefabbricato (predalles)            |
| <input type="checkbox"/> Copertura:                 | In laterizio con copertura in coppi                                     |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali:      | In laterizio, intonacate al civile e parzialmente tinteggiate a tempera |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | Non rilevabile  |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità:        | Non rilevabile, ma presumibilmente in laterizio                         |

### Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni:                     | In metallo   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni:                     | Basculante in metallo zincato  |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:            | Pavimento in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate a tempera                 |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento:           | Non presente nelle autorimesse   |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario:                  | Non presente nelle autorimesse   |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas:                        | Non presente nelle autorimesse   |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico:                  | Presente, in sottotraccia e fuori traccia  |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:            | Assente  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti:                      | Impianto antincendio   |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura:                  | Immobile allacciato alla pubblica fognatura  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:                   | Assenti  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:                    | Locale completamente interrato   |
| <input type="checkbox"/> Numero totale dei piani fuori terra: | Autorimessa in locale interrato (le unità residenziali presentano 2 piani fuori terra) |

### Dimensione unità

- Piccola (inferiore a 50 m<sup>2</sup>)
- Media (tra 50 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>)
- Grande (superiore a 100 m<sup>2</sup>)

### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente: Tribunale (alienazione con asta)

### Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

### Filtering

- Assente
- Up



Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

**8. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione degli immobili staggiti**

[Subalterno 30] L'unità immobiliare censita all'NCT foglio 17 mappale 397 subalterno 30, consiste in un box auto posto al piano interrato di un complesso edilizio residenziale denominato "Condominio Borgo Raffaello". (vd. Allegato n°6, foto n°45,48)

Al piano interrato si accede da una scala esterna comune posta al civico 2/H di via P. Togliatti e dalla rampa carrabile al civico 2/D della stessa via (vd. Allegato n°6, foto n°46,47,49,50). Qui un corsello comune distribuisce ai vari box (vd. Allegato n°6, foto n°51). Il box identificato al subalterno 30 è posto all'estremità del lato sud. E' a pianta rettangolare. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, mentre la pavimentazione è in calcestruzzo liscio. Il box è dotato di basculante manuale in metallo zincato. Sul fondo è presente una piccola finestra in metallo che affaccia su una bocca di lupo (vd. Allegato n°6, foto n°52). L'autorimessa ha capacità di parcheggio di due autoveicoli di piccole dimensioni oppure un solo autoveicolo se di dimensioni generose. L'altezza netta è pari a 260 cm.

[Subalterno 46] L'unità immobiliare censita all'NCT foglio 17 mappale 397 subalterno 46, consiste in un box auto posto al piano interrato di un complesso edilizio residenziale denominato "Condominio Borgo Raffaello". (vd. Allegato n°6, foto n°45,48)

Al piano interrato si accede da una scala esterna comune posta al civico 2/H di via P. Togliatti e dalla rampa carrabile al civico 2/D della stessa via (vd. Allegato n°6, foto n°46,47,49,50). Qui un corsello comune distribuisce ai vari box (vd. Allegato n°6, foto n°51). Il box identificato al subalterno 46 è posto sul lato est. E' a pianta regolare. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, mentre la pavimentazione è in calcestruzzo liscio. Il box è dotato di basculante manuale in metallo zincato (vd. Allegato n°6, foto n°53). L'autorimessa ha capacità di parcheggio di un autoveicolo. L'altezza netta è pari a 260 cm.

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento, nel suo complesso, è da considerarsi in buone condizioni di manutenzione.

Entrambe le autorimesse risultano essere in comproprietà, in parti uguali di 1/3 ciascuno, fra l'esecutato, sig. Michelangelo Politanò, e le signore Maria Pancallo e Nadia Politanò. Per la loro natura e conformazione dette unità immobiliari non sono in alcun modo divisibili.

**Identificazione catastale subalterno 30**

**Comune censuario:** Mazzano (BS)

**Tipologia catasto:**  Terreni  
● Fabbricati

**Identificativo:** Sezione NCT – Foglio 17 – Particella 397 – sub. 30

**Confini** NCT/17 mapp. 397 sub. 30: ● Nord con corsello comune  
● Sud contro terra, mappale 397



- Est con sub. 14
- Ovest con sub. 13

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 12/03/2021
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed esterno
- Solo esterno

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà sub. 30**

Superficie principale:

Destinazione	Superficie	Superf. commerciale
Autorimessa	m <sup>2</sup> 34,71	34,71 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale totale:**

**m<sup>2</sup> 34,71**



**Identificazione catastale subalterno 46**

**Comune censuario:** Mazzano (BS)

**Tipologia catasto:**  Terreni  
 ● Fabbricati

**Identificativo:** Sezione NCT – Foglio 17 – Particella 397 – sub. 46

**Confini** NCT/17 mapp. 397 sub. 46:

- Nord con sub. 45
- Sud con la scala comune del civico 2/H
- Est contro terra, mappale 397
- Ovest con corsello comune

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno



Solo esterno

● Diretto in loco

● Data del sopralluogo 12/03/2021

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

● SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà sub. 46**

Superficie principale:

Destinazione	Superficie	Superf. commerciale
Autorimessa	m <sup>2</sup> 17,79	17,79 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale totale:**

**m<sup>2</sup> 17,79**



**Caratteristiche qualitative**

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia si presentano in uno stato di conservazione buona.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

- Livello di piano interrato
- Ascensore  Presente
- N° servizi  Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)
- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- doccia
- doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno a metano

**Impianti in dotazione:**



- Riscaldamento
- Presente
  - Assente
- Se presente, tipologia:
- Centralizzato
  - Autonomo
- Alimentazione:
- Metano
  - Gas propano liquido
  - Olio combustibile
  - Elettrico
  - Pompa di calore
  - Biocombustibile
  - Teleriscaldamento
- Elementi radianti:
- radiatori
  - Pavimento / soffitto
  - Aria (termoconvettori e split)
  - Altro
- Condizionamento
- Presente
  - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente
  - Assente
- Elettrico
- Presente
  - Assente
- Idraulico
- Presente
  - Assente
- Antifurto
- Presente
  - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente
  - Assente
- Impianto geotermico
- Presente
  - Assente
- Domotica
- Presente
  - Assente
- Manutenzione fabbricato
- Minimo
  - Medio
  - Massimo



- Manutenzione unità immobiliare
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Classe energetica
- Classe desunta dall'APE
- A+
  - A
  - B
  - C
  - D
  - E
  - F
  - G
- Non desumibile dal C.E.E.R.
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento: trattandosi di autorimesse non necessitano di A.P.E.
- Inquinamento
- Atmosferico
    - Presente
    - Assente
  - Acustico
    - Presente
    - Assente
  - Elettromagnetico
    - Presente
    - Assente
  - Ambientale
    - Presente
    - Assente
- Luminosità dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Funzionalità dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Finiture dell'immobile
- Minimo
  - Medio
  - Massimo



## 9. Audit documentale e Due Diligence

### 9.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

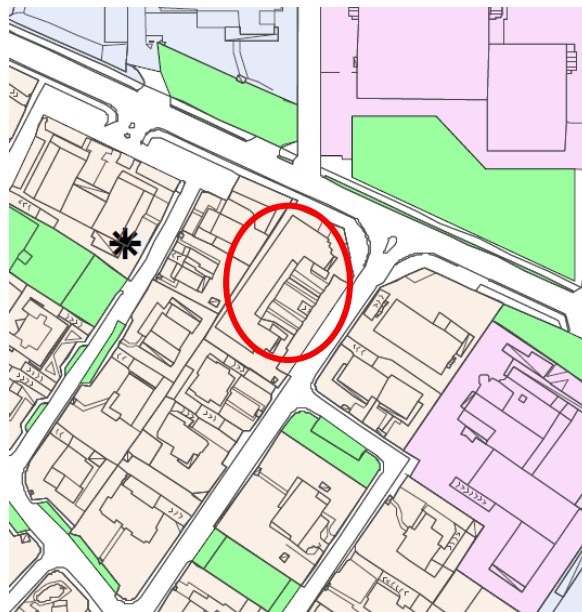
#### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione edilizia n° 22/2001 del 12/03/2001  
(vd. Allegato n° 8)
- Permesso di costruire
- Denuncia inizio attività (DIA) prot. n° 16157 del 03/09/2001
- Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA)
- Pratica in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato abitabilità:
  - Presente: Permesso di agibilità prot. n° 10777/P del 17/06/2003 (vd. Allegato n° 8)
  - Assente
  - Motivo dell'assenza: --

- Indicare la documentazione visionata: Titoli ed elaborati grafici allegati alla documentazione sopra citata.
- Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Mazzano (BS)
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 17/03/2021

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: P.G.T. vigente, approvato con DCC n° 9 dell'08/04/2019



#### LEGENDA:



B - Edilizia residenziale consolidata e di completamento





La destinazione urbanistica dell'area è classificata, ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, come **“Zona B - Edilizia residenziale consolidata e di completamento”**.

**Limitazioni urbanistiche**

Altro --

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, nr. 5350, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzano (BS) 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:--

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 sono quantificati in : --

**9.2 Rispondenza catastale**

Immobile identificato nel Comune Censuario di Mazzano (BS) in mappa al

Foglio 17	Sezione NCT	particella 397		
● Sub. 30	categoria C/6	classe 4	consistenza 32 m <sup>2</sup>	Rendita € 95,85
Foglio 17	Sezione NCT	particella 397		
● Sub. 46	categoria C/6	classe 4	consistenza 17 m <sup>2</sup>	Rendita € 50,92

- Documentazione visionata
- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
  - Da siti web
- Elenco documentazione visionata
- Visura storica catasto terreni
  - Visura storica catasto fabbricati
  - Scheda catastale



- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 11/03/2021

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 5350, 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 dell'immobile.

Note –

### 9.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità SUBALTERNO 30

- Tipo di atto: successione ex lege a Politanò Rocco, aperta il 17/06/2007  
Registrata a Brescia il 19/12/2007 al n.33 vol.140  
Trascritta a Brescia il 22/04/2008 ai n.ri 18513/11303
- Tipo di atto: Accettazione tacita di eredità  
Trascritta a Brescia il 06/08/2012 ai n.ri 28810/19947

#### Titoli di provenienza precedenti:

- Tipo di atto: scrittura privata di compravendita
- Notaio: Dott. Franco Treccani
- Data atto: 03/03/2003
- Repertorio: 111174
- Estremi trascrizione: Brescia il 25/03/2003 ai nn° 14778/9454



## Inquadramento della titolarità SUBALTERNO 46

- Tipo di atto: successione ex lege a Politanò Rocco, aperta il 17/06/2007  
Registrata a Brescia il 19/12/2007 al n.33 vol.140  
Trascritta a Brescia il 22/04/2008 ai n.ri 18513/11303
  
- Tipo di atto: Accettazione tacita di eredità  
Trascritta a Brescia il 06/08/2012 ai n.ri 28810/19947

## Titoli di provenienza precedenti:

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Fabrizio Santosuosso
- Data atto: 16/11/2006
- Repertorio: 31.491
- Estremi trascrizione: Brescia il 11/12/2006 ai nn° 66674/37989

- Usufrutto:
- No
  - Si
  - Se si indicare il nominativo: .....

- Nuda proprietà
- No
  - Si
  - Se si indicare il nominativo: .....

## Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù

- Vincoli
- No
  - Si

- Oneri
- No
  - Si

- Pesì
- No
  - Si
  - Se si quali: ...

- Gravami
- No
  - Si



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

### UTILIZZATI DAI PROPRIETARI

Occupato:

Dall'attuale proprietario

In locazione a terzi:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato:

Sì

No

Se No perché: .....

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

## Estratto di matrimonio dell'esecutato:

Non acquisto

● Acquisito in data 15/04/2021 dal Comune di Mazzano (BS). Dai registri degli atti di matrimonio risulta che: in data 21/06/1997 il sig. ...OMISSIS... e la sig.ra ...OMISSIS... sono stati uniti in matrimonio e successivamente con sentenza del Tribunale di Brescia n.10204/2012 del 02/11/2012 è stata omologata la separazione consensuale. (vd. Allegato n° 12)

## 10. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Sia l'unità identificata al NCT/17 mappale 397 sub. 30, sia l'unità immobiliare al NCT/17 mappale 397 sub. 46 sono soggette al mantenimento delle parti comuni condominiali. In particolare, al subalterno 46 è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento alla quota millesimale di competenza del corsello comune ed identificato al mappale 397 sub. 6, pari a 46,487/1000; mentre al sub. 30 competono 90,190/1000 delle scale e del corsello citato.

- I sub. 30 e 46 sono in comproprietà fra l'esecutato e le signore Politanò Nadia e Pancallo Maria, per la quota di 1/3 ciascuno e alla data odierna non risultano spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate.



## **11. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

### LOTTO 2 di 3

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

- Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del 12/05/2016 (rep. 3188/2016) ed iscritta il 12/06/2017, reg. part. 4095 reg. gen. 25843.
- Annotazione n. 461 del 22/01/2019 per cancellazione totale.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2018 (rep. 593/2018) – Corte d'Appello di Brescia – trascritto il 09/03/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, Reg. Part. 6734 Reg. gen. 10508.
- Annotazione n. 660 del 25/01/2019 per restrizione di beni.

### LOTTO 2 di 3

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

- Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del 12/05/2016 (rep. 3188/2016) ed iscritta il 12/06/2017, reg. part. 4095 reg. gen. 25843.
- Annotazione n. 461 del 22/01/2019 per cancellazione totale.
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 23/01/2018 (rep. 593/2018) – Corte d'Appello di Brescia – trascritto il 09/03/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, Reg. Part. 6734 Reg. gen. 10508.
- Annotazione n. 660 del 25/01/2019 per restrizione di beni.

## **12. Analisi estimativa**

### **12.1 – Calcolo del valore locativo del bene**

#### LOTTO 1 di 3

Si premette che l'immobile, ad oggi, è locabile solo a condizione di effettuare preventivamente interventi di manutenzione ordinaria, la sanificazione e tinteggiatura di pareti e soffitti e la sostituzione dei serramenti. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI, si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile) di non recente costruzione, avente una superficie netta di calpestio pari a circa 107,82 mq, accatastato in categoria A/3, una volta mantenuto, oltre al vano soffitta utilizzabile come vano di sgombero, possa essere stimato pari a 650,00 €/mese (ca. 6,00 €/mq\*mese)

Trattasi di un valore in linea con i valori medi di locazione per immobili dello stesso segmento di mercato nella stessa zona.



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Fascia/zona: Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,6	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	590	690	L	2,3	2,6	N
Box	NORMALE	660	760	L	2,3	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	540	L	1,6	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	390	L	1,2	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,2	5	N

**LOTTO 2 di 3**

L'immobile, ad oggi, potrebbe essere locato nelle condizioni in cui si trova. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI, si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria box auto), avente una superficie netta di calpestio pari a circa 30,59 mq, accatastato in categoria C/6, debba essere stimato pari a 76,50 €/mese (2,50 €/mq\*mese).

Trattasi di un valore in linea con i valori medi di locazione per immobili dello stesso segmento di mercato nella stessa zona.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Fascia/zona: Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,6	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	590	690	L	2,3	2,6	N
Box	NORMALE	660	760	L	2,3	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	540	L	1,6	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	390	L	1,2	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,2	5	N



**LOTTO 3 di 3**

L'immobile, ad oggi, potrebbe essere locato nelle condizioni in cui si trova. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI, si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria box auto), avente una superficie netta di calpestio pari a circa 14,98 mq, accatastato in categoria C/6, debba essere stimato pari a 37,45 €/mese (2,50 €/mq\*mese).

Trattasi di un valore in linea con i valori medi di locazione per immobili dello stesso segmento di mercato nella stessa zona.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Fascia/zona: Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,6	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	590	690	L	2,3	2,6	N
Box	NORMALE	660	760	L	2,3	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	540	L	1,6	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	390	L	1,2	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,2	5	N

## 12.2 – Calcolo del valore commerciale

### Utilizzo della valutazione

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”** 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.

### 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.*"

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."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"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."*

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

### **LOTTO 1 di 3**

#### **Assunzioni limitative**

Non previste.

#### **Condizioni limitative**

Non previste.

#### **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.

- 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 del confronto
  - MCA con nr. 3 comparabili
  - Sistema di Stima





- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ 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

## Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel secondo semestre del 2020 relativamente agli immobili di tipo “abitazioni civili” situati nel Comune di Mazzano nell'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima ed il “Listino Immobiliare” della Borsa Immobiliare di Brescia per appartamenti in stabili di qualità nella media della stessa zona. Inoltre, i dati raccolti sono stati parametrati ad un'indagine diretta di mercato effettuata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel primo trimestre del 2021.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato.

Nel caso in esame si ritiene di dover considerare i valori medi proposti dalla Borsa Immobiliare e dall'OMI, ma solo come riferimenti indicativi.

Infatti, nel caso specifico, considerando la dimensione, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, i gradi di finitura, le pertinenze utilizzabili e la debole ripresa del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla domanda, i prezzi indicativi proposti sono sicuramente da correggere.

### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Fascia/zona: Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,6	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	590	690	L	2,3	2,6	N
Box	NORMALE	660	760	L	2,3	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	540	L	1,6	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	390	L	1,2	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,2	5	N



 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>821,93</b>	Euro <b>921,94</b>	Euro <b>1.021,95</b>

Al valore stimato bisognerà decurtare l'ammontare delle spese calcolate per la regolarizzazione catastale citate in precedenza.

L'oggetto di stima è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, ma con attività produttive importanti nelle immediate vicinanze (Italcementi), inoltre l'appartamento è ubicato sopra un locale adibito a ristorazione (attualmente chiuso) e per la manutenzione del generatore di calore si deve transitare dall'interno di questo locale. Tra le altre cose lo stato di conservazione del bene non è ottimale, si tratta di un immobile che attualmente necessita di alcune opere di manutenzione seppur ordinaria. Apprezzabili sono le dimensioni dell'unità e la vicinanza a servizi di vicinato ed infrastrutture. Infine, considerando anche la sua vetustà si ritiene di poter applicare un valore pari a **870,47 €/mq**, quindi: mq 179,96 x €/mq 870,47 = € **156.649,59** da cui decurtare €500,00 + oneri di Legge per pratica catastale ed € 50,00 per diritti catastali, pertanto: € **156.649,59** - €550,00 = € **156.099,59** (dicansi Euro centocinquantaseimilaseicentoquarantanove/59), arrotondato a € **156.000,00** (Euro centocinquantaseimila/00).

### **LOTTO 2 di 3 e LOTTO 3 di 3**

#### **Assunzioni limitative**

Non previste.

#### **Condizioni limitative**

Non previste.

#### **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.

- 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 del confronto
  - MCA con nr. 2 comparabili
    - Sistema di Stima
    - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ 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**Fonti**

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel secondo semestre del 2020 relativamente agli immobili di tipo “box” situati nel Comune di Mazzano nell'area in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima ed il “Listino Immobiliare” della Borsa Immobiliare di Brescia per autorimesse in stabili di qualità nella media della stessa zona. Inoltre, i dati raccolti sono stati parametrati ad un'indagine diretta di mercato effettuata su immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel primo trimestre del 2021.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato.

Nel caso in esame si ritiene di dover considerare i valori medi proposti dalla Borsa Immobiliare e dall'OMI, ma solo come riferimenti congrui.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: BRESCIA

Comune: MAZZANO

Fascia/zona: Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,6	4,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	590	690	L	2,3	2,6	N
Box	NORMALE	660	760	L	2,3	2,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	455	540	L	1,6	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	390	L	1,2	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,2	5	N

### Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo <span style="font-weight: bold; color: #0070C0;">Euro 603,66</span>	Valore medio <span style="font-weight: bold; color: #0070C0;">Euro 653,96</span>	Valore massimo <span style="font-weight: bold; color: #0070C0;">Euro 704,27</span>
--	---	---



Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la disponibilità di posti auto nelle zone limitrofe e la vetustà delle unità immobiliari, si ritiene di poter applicare un valore pari a **633,82 €/mq** per entrambi i subalterni 30 e 46, differenziandosi solo per le dimensioni, quindi:

- SUB. 30: mq 34,71 x €/mq 633,82 = € **22.000,00** (diconsi Euro ventiduemila/00) nel suo intero.

Il bene è pignorato solamente per la quota di proprietà di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**..., pertanto il valore da considerare relativamente alla quota pignorata è pari a: € 22.000/3 = € **7.333,33** (diconsi Euro settemilatrecentotretatre/33).

- SUB. 46: mq 17,79 x €/mq 633,82 = € **11.275,66** (diconsi Euro undicimiladuecentosettantacinque/66),

arrotondato a € **11.000,00** (diconsi Euro undicimila/00) nel suo intero.

Il bene è pignorato solamente per la quota di proprietà di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**..., pertanto il valore da considerare relativamente alla quota pignorata è pari a: € 11.000/3 = € **3.666,67** (diconsi Euro tremilaseicentosessantasei/67).

### 13. Riepilogo dei valori di stima

#### LOTTO 1 di 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale 282

Subalterno 6 - cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani e rendita € 204,52:

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **156.000,00** diconsi Euro centocinquantaseimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 11**),.
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **125.000,00** diconsi Euro centoventicinquemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 11**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### LOTTO 2 di 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 17 Sezione NCT Mappale 397

Subalterno 30 - cat. C/6, Classe 4 consistenza 32 m<sup>2</sup> e rendita € 95,85

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato:

- per l'intero in € 22.000,00 (diconsi Euro ventiduemila/00);
- per la quota di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**... in € **7.333,33** (diconsi Euro settemilatrecentotretatre/33).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato:

- per l'intero in € 17.600,00 (diconsi Euro diciassettemilaseicento/00);
- per la quota di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**... in € **5.866,66** (diconsi Euro cinquemilaottocentosessantasei/66).

#### LOTTO 3 di 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 17 Sezione NCT Mappale 397



Subalterno 46 - cat. C/6, Classe 4 consistenza 17 m<sup>2</sup> e rendita € 50,92

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato:

- per l'intero in € 11.000,00 (diconsi Euro undicimila/00);
- per la quota di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**... in € **3.666,67** (diconsi Euro tremilaseicentosessantasei/67).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato:

- per l'intero in € 8.800,00 (diconsi Euro ottomilaottocento/00);
- per la quota di 1/3 del sig. ...**OMISSIS**... in € **2.933,33** (diconsi Euro duemilanovecentotretatre/33).



## 14. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Veronica Chiarini

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n° 5350

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.



Mazzano (BS): 23 aprile 2021



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

### Allegati:

1. Convocazioni inizio operazioni peritali;
2. Estratti di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Schede catastali subalterni;
5. Elaborato planimetrico;
6. Rilievo fotografico;
7. Ispezioni telematiche;
8. Copia titoli autorizzativi e agibilità;
9. Elenco subalterni;
10. Rilievo metrico;
11. Analisi analitica del più probabile valore di mercato e del valore in condizioni di vendita forzata;
12. Estratto di matrimonio
13. Atti notarili
14. Bilanci condominiali individuali a.g. 2019/2020 e al 17/03/2021 per a.g. 2020/2021

