

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. 414/2012

Giudice delegato: Dr. Del Porto Raffaele

ANAGRAFICA

Creditore procedente 1: **FINDOMESTIC BANCA S.P.A.**
C.F. e P.IVA n. 03562770481
con sede legale in via Jacopo da Diacceto n. 48 a Firenze

Rappresentato dall'Avv.: AVV. FRANCESCO BELLINI
C.F. BLL FNC 63M18 B157S
Con studio in Via Vittorio Emanuele II, 60 Brescia,
tel. n. 030.48571
francesco.bellini@brescia.pecavvocati.it

Creditore procedente 2: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
C.F. e P.IVA n. 09339391006
con sede legale in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma

Rappresentato dall'Avv.: AVV. PAOLO PIPERNO
C.F. PPR PDV 43A28 G479Q
del Foro di Roma domiciliato presso lo studio dell'
AVV. GIOVANNI ROCCHI
C.F. RCC GNN 65L02 B157C
Con studio in Via Vittorio Emanuele II n. 1 Brescia,
fax. n. 06.80691397
fax. n. 030.2970730
paolodavidepiperno@ordineavvocatiroma.org
giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Esecutato 1:

DAGOSTINO ARMANDO
Via Sant'Orsola, n. 153
Brescia – fraz. Caionvico
C.F. DGS.RND.78T13.F205F

Rappresentati dall'Avvocato: AVV. FABIO FERRARI
C.F. FRR FBA 69A06 B157C
con studio in Via Moretto, 48 Brescia,
tel. n. 030.295477
fabio.ferrari@brescia.pecavvocati.it

Esecutato 2:

GATTA ELENA
Via Del Brasile, n. 40
Brescia
C.F. GTT LNE 73T43 B157V

Rappresentati dall'Avvocato: ----

Esperto incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
con studio in Via Malta, 7/C
C.F. GGL DRA 53S08 B100H
Tel. 030.2428902
mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185

Timbro e firma

DATE:

Nomina dell'esperto:	19/11/2018
Conferimento Incarico:	27/11/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione:	25/03/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	24/04/2019

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it – E-mail: coprobs@tin.it



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**Lotto nr.:** Immobile unico**Descrizione sintetica:**

Porzione di cascina ristrutturata disposta su 3 livelli più interrato, con area pertinenziale sul fronte e sul retro divisa da recinzione, per un totale di 6 grandi locali più servizi, portico e terrazza. Tetto a falde inclinate, in legno; muratura in pietra massiccia con coibentante a cappotto esterno; solai in legno con travi e assito a vista; recinzione su via Sant'Orsola in metallo lavorato. Ristrutturazione effettuata in periodo: 2006-2010. Immobile situato in zona molto apprezzata sul mercato per composizione sociale, ambientale e paesaggistica.

2

Ubicazione:

Via Sant'Orsola n. 153 - fraz. Caionvico, Comune di Brescia (BS)

Identificativi catastali: (ALLEGATO 1)

Censito nel Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana NCT al fg. 156 mappale n. 40 sub. 46 (A/2) - classe 5 - 11,5 vani;

Sezione Urbana NTC al fg. 156 mappale n. 40 sub. 47 (C/2) - classe 4 - 90 mq;

Sezione Urbana NTC al fg. 156 mappale n. 40 sub. 53 (Area Urbana) - 144 mq;

Sezione Urbana NTC al fg. 156 mappale n. 40 sub. 59 (Area Urbana) - 344 mq;

Quota di proprietà:

- Sig. DAGOSTINO ARMANDO C.F. DGS RND 78T13 F205F proprietà per 1/2 ;
- Sig.ra GATTA ELENA C.F. GTT LNE 73T43 B157V proprietà per 1/2 ;

Diritto di proprietà: ///**Divisibilità dell'immobile: ///****Più probabile valore in libero mercato:**808.000,00 €**Diconsi ottocentoottomilaeuro/00***(al netto degli oneri e costi di ripristino delle finiture e degli impianti)***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):**700.000,00 €**Diconsi settecentomilaeuro/00***(al netto degli oneri e costi di ripristino delle finiture e degli impianti)***Spese per il ripristino delle conformità catastali ed edilizie (già dedotte ai valori di mercato illustrati):**3.500,00 €**Diconsi tremilaecinqcentoeuro/00****Spese per il ripristino dei danneggiamenti subiti dall'immobile (già dedotte ai valori di mercato illustrati)**150.000,00 €**Diconsi centocinquantamilaeuro/00**

*FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1***Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile è situato in una zona molto apprezzata sul mercato locale, per composizione sociale e caratteri ambientali e paesaggistici; si trova in un contesto principalmente residenziale, ed è ben servita da una linea di autobus urbani che collega il quartiere con il centro ed i servizi della città. Nel quartiere sono presenti tutti i servizi urbani necessari ai residenti. Il luogo dove è situato l'immobile permette il facile raggiungimento dei principali servizi del quartiere anche a piedi; il traffico presente è principalmente automobilistico locale e di scarsa intensità.

La villa si articola su 3 livelli più un interrato; deriva da porzione di cascina ristrutturata e comprende 6 grandi locali, oltre a servizi, portico e terrazze. Originariamente dotati di impiantistica e finiture di grande qualità, si presenta oggi privata di alcune finiture conservando tuttavia, tenuto conto dei fattori descritti, una buona commerciabilità.

3

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del comune di Brescia, l'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è inserito nell'azzonamento del PGT approvato come "tessuto a prevalente destinazione residenziale" e nelle norme tecniche dell'attuazione all'art. 62-a. A seguito di completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, in data 20.01.2009 prot. gen. 2914 è stato richiesto il certificato di abitabilità (ALLEGATO 6), rilasciato in data successiva dall'apposito ufficio del Comune di Brescia. Attualmente l'edificio e le unità immobiliari oggetto di pignoramento non hanno in essere presso gli uffici comunali alcuna richiesta d'intervento edilizio. Dalle rilevazioni effettuate si osserva la non conformità edilizia per quanto concerne una stanza adibita a bagno ma indicata come ripostiglio in quanto priva dei requisiti di altezza minima, situata al secondo piano/sottotetto; non è inoltre indicata in nessuna pianta la porta comunicante, di detta stanza, con il sub. 47. Non conformità facilmente superabile mediante SCIA in sanatoria da espletare presso gli uffici Comunali competenti.
- Conformità catastale: Durante il sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 21.01.2019, e sulla base di quanto già espresso per la conformità edilizia, è stato possibile valutarne anche la non conformità catastale per quanto concerne 1 stanza adibita a bagno ma indicata come ripostiglio, situata al secondo piano/sottotetto; non è inoltre indicata in nessuna planimetria catastale la porta comunicante di detto ripostiglio con il sub. 47 (ALLEGATO 2 e 8).
- Conformità titolarità: SI



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:	Durante il sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 21.01.2019 i proprietari, Dagostino Armando e Gatta Elena, non più domiciliati presso l'immobile, non erano presenti. Come si è potuto constatare durante il sopralluogo, l'immobile non è attualmente occupato.
Spese condominiali arretrate:	//
Servitù, vincoli, oneri:	ASSENTI
Pesi, gravami:	ASSENTI
Vincoli urbanistici, ambientali:	L'immobile non è interessato da nessun vincolo ambientale
Vincoli paesistici:	L'immobile non è interessato da nessun vincolo paesistico.

LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative:	ASSENTI
Condizioni limitative:	ASSENTI

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

A tutto il 14 dicembre 2014 l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 9):

- ipoteca volontaria iscritta il 16 gennaio 2009 al n. 2120 del registro generale e n. 285 del registro particolare, di euro 911.922,00, Notaio Giovanni Battista Calini del 08.01.2009 rep. 86640/25997 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006, a fronte di un capitale di euro 455.961.00 durata 40 anni a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973 e Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. L'ipoteca grava esclusivamente sul cespite distinto dalla particella 40 sub 46. La Banca Nazionale del Lavoro spa sede a Roma C.F. 09339391006 elegge domicilio ipotecario presso la propria sede locale in via Deruta n. 19 a Milano.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 04.08.2011 al n. 34424 del registro generale e al n. 7580 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 02.11.2010 rep. n. 8101/2010

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it – E-mail: coprobs@tin.it



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

importo totale di euro 51.442,00 a favore di Resconi Ermanno nato a Lograto il 16.12.1953 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973. Resconi Ermanno nato a Lograto il 16.12.1953 elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in via Porcellaga n. 16 a Rovato.

- Pignoramento immobiliare trascritto il 16.04.2012 al n. 13435 del registro principale e n. 9135 del registro particolare, tribunale di Brescia del 27.03.2012 rep. 4414, a favore di Findomestic Banca spa sede Firenze C.F. 03562770481 a carico di Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. La Findomestic Banca spa sede Firenze C.F.03562770481 elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avvocato Francesco Bellini, via Vittorio Emanuele II n. 60 a Brescia.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 08.03.2013 al n. 8310 del registro generale e n. 5678 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 21.01.2013 rep. 17299, a favore di Vela Mortgages srl sede Conegliano C.F. 04104160264 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1978 e di Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. Il pignoramento colpisce esclusivamente il cespite distinto dalla particella 40 sub.46. La Vela Mortgages srl sede Conegliano C.F. 04104160264 elegge domicilio ipotecario presso la sede della Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006 in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 03.10.2014 al n. 31700 del registro generale e n. 21209 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 13.08.2014 rep. 11924, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973 e Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. La Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F.09339391006 elegge domicilio presso la propria sede in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma.



INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI
7. ANALISI ESTIMATIVA
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA
10. ALLEGATI



FINDOMESTIC SPA +2/ DAGOSTINO ARMANDO +1

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia – fraz. Caionvico
Via: Via Sant'Orsola
Civico n. : 153

Zona:

Urbana centrale-nucleo storico

Mappa geografica:



From google maps



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

<u>Destinazione urbanistica dell'immobile:</u>	Residenziale
<u>Tipologia Immobiliare:</u>	Residenza su tre livelli più un interrato derivata da porzione di cascina ristrutturata;
<u>Stato di conservazione:</u>	Consistenza strutturale di murature e copertura in buono stato di conservazione ed efficienza; evidenti segni di manomissione e danneggiamenti con asportazione di alcuni elementi delle finiture e degli impianti come descritto al punto 2;
<u>Tipologia edilizia dei fabbricati:</u>	Casa in linea;
<u>Tipologia edilizia unità immobiliari:</u>	Appartamento pluripiano;
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo in loco si sono individuate le seguenti caratteristiche:
Strutture in elevazione:	murature portanti interrate e fuori terra in pietra con inclusioni di laterizio portante per le parti modificate;
Solai:	orditura in legno con getto collaborante in conglomerato cementizio armato;
Copertura:	orditura con travi e travetti in legno e manto di copertura in coppi;
Murature perimetrali:	portanti in pietra e/o laterizio;
Certificato di collaudo statico:	Prot. 41368/06 del 12/09/2008 (<u>ALLEGATO 5</u>)
Coibentazioni/Isolamenti:	cappotto esterno per murature e copertura;
Divisori tra unità:	pietra / laterizio intonacato;
Divisori interni:	laterizio intonacato;
Nell'immobile si riscontra l'avvenuta rimozione di tutte le serramentistiche perimetrali esterne (porte, finestre, porte-finestre) e interne (porte, specchi, ringhiere).	
Presenti tutti i falsi telai delle serramentistiche asportate.	
Infissi esterni:	assenti;
Infissi interni:	assenti;



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Pavimenti: interni in rovere massiccio a listoni – interrato ed esterni in cotto

Rivestimenti: intonaci e finiture in gesso parzialmente danneggiati con scritte

Nell'immobile si riscontra l'originale presenza di una impiantistica di grande qualità, oggetto di danneggiamenti e rimozioni dei suoi componenti principali. Sono tuttavia presenti in atti (ALLEGATO 6) le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo-sanitario della ditta Beta Impianti; ed elettrico della ditta S.I. di Scalvini e Invernici Snc.

Impianto di riscaldamento: termoautonomo con solare termico e caldaia a condensazione - riscaldamento a pavimento; **pannelli solari – caldaia e impiantistica centrale termica rimossi e asportati;**

Impianto sanitario: 4 bagni con sanitari – idromassaggio – predisposizione sauna e bagno turco nell'interrato; **sanitari rimossi e tubature di scarico dell'impianto idraulico parzialmente ostruite con schiuma poliuretana;**

Impianto gas: presente;

Impianto elettrico: impianto originale con sistema domotico computerizzato Bticino, con cablaggi audio, video, rete dati, fonia, illuminazione, videosorveglianza in tutti gli ambienti, presente. **Tutti i punti di accesso all'impianto sono stati comunque privati degli accessori terminali e le scatole murate con malta. Cablatura rimossa.**



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +I

Impianto di climatizzazione:	presente;
Altri impianti:	allarme antintrusione – videocitofono – impianto telefonico – TV satellitare; <u>Tutti i punti di accesso all'impianto sono stati comunque privati degli accessori terminali e le scatole murate con malta. Cablatura rimossa.</u>
Allaccio fognatura:	è presente agli atti un'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura dalla Società A2A in qualità di gestore del servizio di pubblica fognatura prot. DO19421-P del 20/10/2008 (<u>ALLEGATO 10</u>);
Fonti Rinnovabili:	presenti predisposizioni per pannelli fotovoltaici; <u>pannelli solari integrati con il riscaldamento rimossi;</u>
Finiture esterne:	cappotto con intonaco ancora da tinteggiare <u>serramenti in alluminio rimossi e non presenti</u> - non presenti oscuranti esterni - tetto in legno mordenzato scuro;
Numero totale piani:	tre piani fuori terra e un piano interrato;
Altro:	no
<u>Dimensione:</u>	
Appartamento di grandi dimensioni, con superficie commerciale pari a 288,90 mq (vedi punto 2)	
<u>Caratteri domanda e offerta:</u>	
Lato acquirente:	privato
Lato venditore:	privato



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Forma di mercato:

Monopolio

Flitering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Mercato locale caratterizzato da una buona domanda di abitazioni e uffici. Sito particolarmente apprezzato per il pregio paesaggistico. Prezzi elevati mediamente stabili.

Altro:

///



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: (ALLEGATO 2 - 3 e 12)

Il nucleo abitativo dove è posto l'immobile oggetto del pignoramento è situato in via Sant'Orsola, sul lato nord della via, in frazione Caionvico a est di Brescia, sul confine con il comune di Botticino, ai piedi del Parco delle Colline.

Il quartiere di origine rurale, ha destinazione prevalentemente residenziale, con immobili stilisticamente differenti: palazzine su lotto, case a schiera, case rurali ristrutturate, ville e residenze di pregio.

Il luogo dove è situato l'immobile permette il facile raggiungimento dei principali servizi del quartiere anche a piedi.

Dista 5 km dal centro della città e 2 km dal casello autostradale A4 di Brescia Est.

L'immobile è parte di un aggregato abitativo ed è posto arretrato rispetto alla via, ad una quota maggiore rispetto alla stessa. Originariamente era un fabbricato agricolo, poi frazionato in più proprietà e recentemente ristrutturato nel 2006-2009.

A seguito del suddetto frazionamento, l'immobile oggetto di pignoramento, è attiguo nei lati sud e nord ad altri edifici e ad est ed ovest da corti esclusive con forma irregolare.

L'edificio si sviluppa su tre piani più un interrato e le corti esclusive sono cintate.

Quella a nord ha la possibilità d'accesso carraio da una via privata posta ad est della corte, quella a sud non ha accesso carraio dalla via, ma solo pedonale, dove è posto l'ingresso principale ed esclusivo all'immobile.

L'immobile non ha parcheggi interni propri però nelle vicinanze e sulla via ci sono vari spazi di sosta per i veicoli.

L'accesso all'immobile pignorato avviene dalla via Sant'Orsola salendo una scalinata pavimentata posta nella corte esclusiva interna e attraversando un vialetto anch'esso pavimentato.

L'ingresso sulla via è delimitato da una alta muratura ed è chiuso da un cancelletto in ferro verniciato e protetto al di sopra da una piccola pensilina. Il tetto è a due falde con travi e travetti in legno mordenzato scuro con manto di copertura in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in rame.

Le finestre sono state private degli infissi originali e presentano davanzali in marmo di Botticino con sovrastante balaustra in ferro verniciato e non hanno infissi oscuranti esterni.



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Nell'insieme l'edificio esternamente ha un disegno moderno e si distingue in modo marcato dal rimanente nucleo abitativo che ha mantenuto la caratteristica agricola.

In data 21.01.2019 è stato effettuato l'accesso interno all'immobile rilevando le caratteristiche principali e verificandone la consistenza.

L'entrata all'immobile su via Sant'Orsola avviene dalla corte esclusiva (s.u. 144 mq) direttamente nel soggiorno posto al piano terra (s.u. 22 mq) da dove poi si accede ad un vano scale (s.u. 9.80 mq) che consente l'accesso ad un servizio con ripostiglio (s.u. 6,80 mq), quest'ultimo momentaneamente reso inaccessibile a causa del tamponamento della porta con laterizi; sul medesimo livello è situata la cucina con dispensa (s.u. 19.50 mq); anche in questo caso l'ingresso alla dispensa non è stato possibile per via della chiusura della porta con mattoni in laterizio.

Dalla cucina si accede ad un porticato (s.u. 20 mq) e poi ad una terrazza (s.u. 24.50 mq) comunicante con la corte esclusiva posta a nord (s.u. 344 mq). I locali posti al piano terra hanno un'altezza variabile da 2.95 m a 2.70 m.

Dal vano scala (s.u. 7.20 mq) si accede al piano interrato composto da un disimpegno (s.u. 7.80 mq), da una stanza dove era presumibilmente presente una cabina per sauna / bagno turco (s.u. 11.60 mq), un vano tecnico (s.u. 5.90 mq) contenente il boiler dei pannelli solari (ora rimosso) ed un deposito (s.u. 20.50 mq).

Al medesimo livello, sotto la scala è stato recuperato uno spazio adibito probabilmente a deposito / nascondiglio: si nota infatti la presenza di una cassaforte e la chiusura di una porzione dello spazio.

Dallo stesso vano scala (s.u. 9.80 mq) si accede al piano primo composto da una camera da letto (s.u. 22.00 mq) da cui tramite un disimpegno (s.u. 2 mq) si accede ad un bagno (s.u. 11.30 mq), ad un'altra camera da letto (s.u.13.70 mq), ad un altro disimpegno (s.u. 4.10 mq) che mette in comunicazione un altro bagno con disimpegno (s.u. 6.50 mq) e una terrazza (s.u.11.50 mq).

Dal vano scala si accede al piano sottotetto in cui sono situate due stanze: una camera da letto (s.u. 18.30 mq) e una sala per la televisione (s.u. 22 mq); dal vano scala si accede ad un bagno (s.u. 13.30 mq - dichiarato catastalmente come ripostiglio) con prospiciente sbalzo oggetto di condono edilizio (prot. n. 51155 del 09.12.2004).

Nel medesimo bagno si riscontra la presenza di una porta murata non indicata né sulle planimetrie catastali né sulle piante di progetto, la quale da accesso alla soffitta corrispondente al sub. 47 (s.u. dichiarata in catasto 90 mq).



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +I

Non si è quindi potuto accedere alla soffitta in questione, pertanto non si è potuto valutare la sua conformità edilizia e catastale, e non è stato possibile escludere il suo utilizzo come deposito temporaneo di parte o di tutti i manufatti rimossi dall'abitazione. Tutto il coperto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare originariamente completa di tutte le finiture, dopo il pignoramento e l'uscita degli esecutati, ha subito atti vandalici mirati di danneggiamento, nonché l'asportazione di parti importanti delle finiture, riguardanti serramenti e impianti.

In particolare risultano essere stati rimossi:

- Tutti i serramenti esterni di porte e finestre;
- Tutti i serramenti interni delle porte a scigno e a battente;
- Tutti i componenti dell'impianto termoautonomo con solare termico, comprese le centraline di piano;
- Tutti i sanitari;
- La ringhiera della scala interna;
- Le cablature degli impianti.

Dopo la rimozione dei sanitari le estremità degli scarichi sono state saturate con schiuma poliuretanica, mentre per quanto riguarda gli impianti, dopo la rimozione delle centraline di piano, i vani sono stati murati con laterizio, come per altre aperture o nicchie, impedendone l'accesso.

Sulle pareti dei locali di sottotetto, dell'interrato, e di piano terra sono state poste iscrizioni denunciante presunte infiltrazioni e carenze, i cui riscontri hanno dato esito negativo.

Sulla porta che delimita la soffitta sub. 47, il cui accesso è stato negato, è presente una scritta che denuncia la presunta presenza di eternit con ricopertura di tegole.

Non è stato possibile effettuare accertamenti in loco di conferma o meno sulla veridicità dell'affermazione.

Nella corte esclusiva posta a nord sono stati invece rinvenuti occultati i mobili di giardino.

Vedi riscontri rilevazione fotografica (ALLEGATO 12).

<u>Identificazione catastale:</u>	(<u>ALLEGATO 1</u>)
Comune censuario:	Brescia (BS)
Tipologia catasto:	Fabbricati
Identificativo:	Sez. NTC, foglio 156, mappale 40 subalterno 46 – categoria A/2 classe 5 – consistenza 11,5 vani – rendita



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Euro 950,28; in atti dal 08.08.2009 (protocollo n. BS0298521) piano S1-T-1-2;

Sez. NTC, foglio 156, mappale 40 subalterno 47 – categoria C/2 classe 4 – consistenza mq 90 – rendita Euro 139,44; in atti dal 08.08.2009 (protocollo n. BS0298521) piano 2;

Sez. NTC, foglio 156, mappale 40 subalterno 53 – area urbana – consistenza mq 144 – piano terra; in atti dal 24.09.2008 (protocollo n. BS0382817) stralcio corte comune;

Sez. NTC, foglio 156, mappale 40 subalterno 59 – area urbana – consistenza mq 344 – piano terra; in atti dal 24.09.2008 (protocollo n. BS0382817) stralcio corte comune;

15

Confini:

Nord: altra proprietà - mapp. n. 321-322
Sud: strada comunale via Sant'Orsola
Est: altra proprietà
Ovest: altra proprietà - mapp. n. 74
(ALLEGATO 7)

Consistenza:

Da rilievo: esterno/interno eseguito in loco con sopralluogo in data 21.01.2019

Da elaborato grafico: dagli elaborati grafici di progetto repertati presso gli Uffici Comunali con prot. n. 041338 del 03.10.2006 (ALLEGATI 4 e 2)

Criterio di misurazione:

SEL Superficie Esterna Lorda



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Calcolo superfici lorde di proprietà: (vedi dettagli punto 7)

Abitazione piani T, 1°, 2° :	266,00 m ²
Piano interrato:	78,00 m ²
Portico:	20,00 m ²
Terrazze:	36,00 m ²
Totale Superficie sub. 46	400,00 m²

Soffitta:	103,00 m ²
Totale Superficie sub. 47	103,00 m²

Corte esclusiva sud:	144,00 m ²
Corte esclusiva nord:	344,00 m ²
Totale Superficie sub. 53-59	344,00 m²

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	3 piani fuori terra e 1 piano interrato;
Ascensore:	non presente;
Numero servizi:	4

Reti impianti in dotazione:

Riscaldamento:	a pavimento;
Condizionamento:	presente;
Solare termico:	presente;
Idraulico:	presente
Elettrico:	presente;
Audio, video, TV satellitare:	presenti;
Antifurto, videosorveglianza:	presenti;
Fonia, illuminazione, telefonia:	presenti;
Pannelli fotovoltaici:	prevista la predisposizione;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it – E-mail: coprobs@tin.it



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Impianto geotermico: non rilevato;

Domotica: sistema domotico computerizzato Biticino;

L'immobile è dotato di una rete impianti completa e di alto livello comprendente:

- 1) sistema domotico Biticino con cablaggi audio, video, TV satellitare, rete dati, fonia, illuminazione, videosorveglianza, telefonia, videocitofono e controllo da remoto;
- 2) termoautonomo solare termico, caldaia a condensazione, sistema riscaldante a pavimento; predisposizione per fotovoltaico;

A seguito dei danneggiamenti subiti risultano asportati tutti gli accessori terminali di controllo ed esercizio degli impianti; rimosse le centraline di derivazione della rete, e murate le scatole nelle murature.

Manutenzione fabbricato: ultima ristrutturazione anno 2008;

Manutenzione unità immobiliare: con manomissioni e danneggiamenti;

Classe energetica: non dichiarata;

Inquinamento:

- atmosferico: immobile nelle immediate vicinanze di una strada comunale con intensità di percorrenza pressoché nulla;
- acustico: immobile nelle immediate vicinanze di una strada comunale con intensità di percorrenza pressoché nulla;
- elettromagnetico: non rilevato;
- ambientale: non previsto;

Esposizione prevalente immobile: media

Luminosità dell'immobile: buona

Panoramicità dell'immobile: alta

Funzionalità dell'immobile: alta

Finiture dell'immobile: compromesse

Altro: no



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Anno di costruzione:

Considerato che l'immobile risulta inserito in un nucleo storico consolidato è lecito pensare che la costruzione dello stesso sia avvenuta prima del 1967, originariamente doveva essere un fabbricato agricolo.

L'immobile ha subito una ristrutturazione rilevante e un frazionamento negli anni 2006-2009.

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

Con riferimento all'immobile pignorato, da una ricerca presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Brescia effettuata in data 12.02.2019, sono emerse le seguenti richieste e autorizzazioni:

- A nome di Tognazzi Raffaella, precedente proprietaria di parte dell'immobile:
 - DIA n. 41398 del 03.10.2006; (ALLEGATO 4)
con riferimento a lavori di ristrutturazione / opere interne / formazione nuovo vano scale interno e recupero sottotetto.
- A nome di Gatta Elena, affittuaria, sono state riscontrate le seguenti richieste e titoli edilizi:
 - Condono edilizio n. 51155 del 09.12.2004 riguardante il balconcino del secondo piano;
 - DIA n. 1938 del 19.01.2005 per rifacimento copertura;
- A nome di Luigi Buizza, amministratore della ditta ELIFIN SAS di Buizza Luigi & C., precedente proprietaria di parte dell'immobile, sono stati registrati i seguenti titoli edilizi:
 - DIA n. 54424/04 del 04.12.2007 riguardante lavori sulla recinzione esterna;
 - DIA n. 7401/08 e sua successiva variante DIA n. 45897 del 06.10.2008 riguardanti la recinzione e il cancello d'ingresso;

Con riferimento all'immobile pignorato in data 20.01.2009 Prot. 2914, da parte del Sig. Dagostino Armando (proprietario) è stata presentata la Fine Lavori cumulativa e richiesta di agibilità per i seguenti titoli edilizi: n. 51155/04 del 11.05.2006; n. 1938/05 del 19.01.2005; n. 41398/06 del 03.10.2006. (ALLEGATO 6)



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Per gli interventi riguardanti la rimozione e la formazione del cancello di accesso all'immobile pignorato, di cui al titolo edilizio DIA n. 7401 del 18.02.2008 e successive integrazioni / varianti, la società Elifin Sas (ex proprietaria dell'immobile) ha presentato in data 03.04.2009 Prot. 11406 dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità; agibilità che viene rilasciata il 18.04.2009 con Prot. 11406/09. (ALLEGATO 13)

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico:

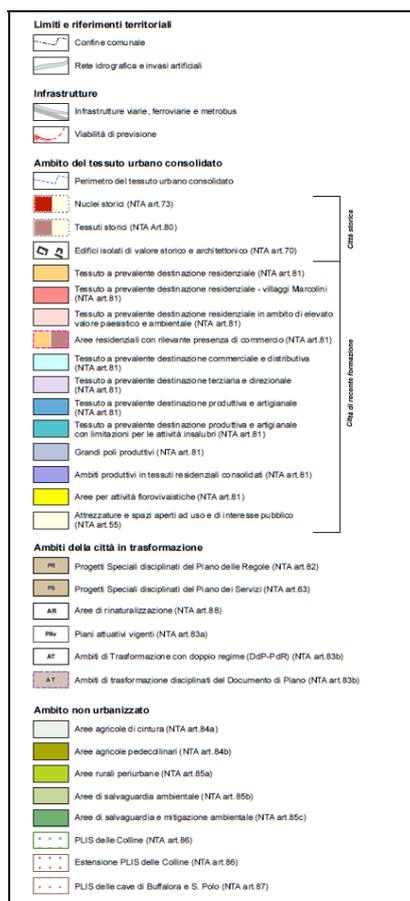
- PGT Vigente
- Piano delle Regole: Zona B3: Aree di completamento a media densità, normata dall'art. 24 comma 3 delle NTA vigenti.



PIANO DELLE REGOLE PGT 2016 – Sintesi delle azioni di piano



Legenda



PIANO DELLE REGOLE PGT 2016 – Sintesi delle azioni di piano / legenda

Dalle ricerche effettuate presso l’ufficio tecnico dell’edilizia privata del comune di Brescia, l’edificio comprendente le unità immobiliari oggetto di pignoramento è inserito nell’azzonamento del PGT approvato come “tessuto a prevalente destinazione residenziale” e nelle norme tecniche di attuazione all’art. 62-a.

Convenzione Urbanistica: no

Cessione diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali/paesaggistici: L’immobile non è interessato da alcun vincolo ambientale-paesistico.

Altro: ///



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) in data 12.02.2019 ed in base a quanto rilevato in loco in data 21.01.2019, di cui agli allegati 2-3-4-6, con la presente

DICHIARA

21

- che è possibile asserire la **REGOLARITA'** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa allo stato di fatto.

- X La **NON REGOLARITA'** edilizio - urbanistica rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - al piano interrato risulta accessibile il sottoscala, contrariamente a quanto indicato sulle piante di progetto;
 - al piano secondo / sottotetto è presente un bagno non dichiarato e indicato sulle tavole di progetto e catastali come ripostiglio, avendo altezza netta inferiore al valore minimo richiesto;
 - al piano secondo non è indicata sulle tavole di progetto e catastali la porta di accesso al sub. 47 (soffitta), invece presente.

La conformità edilizia non è rispettata solamente per gli aspetti di cui sopra.

Esistono elementi per sanare la situazione per quanto riguarda la porta tamponata e non dichiarata al secondo piano e per quanto riguarda il sottoscala accessibile dell'interrato; mentre per l'utilizzo del ripostiglio come bagno la condizione di sanabilità è il rispetto dell'altezza interna netta minima ammissibile pari a 2.40 metri riportata nel Regolamento Locale di Igiene Tipo. L'altezza rilevata è di 2.10 metri e l'impossibilità di aumentare tale valore, impone l'utilizzo di questa stanza esclusivamente come ripostiglio o locale accessorio secondario.

Per le prime due carenze è sufficiente presentare una SCIA a sanatoria con eventuale istanza di autorizzazione sismica che comporta il versamento di una sanzione e oneri di segreteria valutati forfettariamente in € 1.000,00, oltre alle spese per le prestazioni tecniche e variazioni catastali valutabili in complessivi €2.500,00.

Spesa complessiva stimata

3.500,00 €

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al foglio 156 Sezione NCT, particella 40 (ALLEGATO 1)

- Sub. 46	categoria A/2	classe 5	consistenza 11.5 vani	rendita 950,28 €
- Sub. 47	categoria C/2	classe 4	consistenza 90 mq	rendita 139,44 €
- Sub. 53	area urbana	-	consistenza 144 mq	-
- Sub. 59	area urbana	-	consistenza 344 mq	-

Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;

Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali; (ALLEGATO 8)
- Visura storica immobile; (ALLEGATO 1)
- Estratto mappa; (ALLEGATO 7)
- Certificazione notarile; (ALLEGATO 9)

Data verifica catastale: 14/09/2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione dell'accesso agli atti effettuato presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio, in data 14.09.2018, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

23

DICHIARA

- che è possibile asserire la **REGOLARITA'** catastale delle schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio rispetto allo stato attuale dell'immobile.

- X La **NON REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - al piano interrato risulta accessibile il sottoscala, contrariamente a quanto indicato sulle piante di progetto;
 - al piano secondo / sottotetto è presente un bagno non dichiarato e indicato sulle tavole di progetto e catastali come ripostiglio;
 - al piano secondo non è indicata sulle tavole di progetto e catastali la porta di accesso al sub. 47 (soffitta), il quale non è risultato accessibile a causa del tamponamento della porta esistente, non si è potuti quindi provvedere alla sua ispezione.

Il ripristino della regolarità catastale è compreso nei costi già previsti per la sanatoria riguardante la rispondenza urbanistica.



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**Inquadramento della titolarità:** (ALLEGATO 9)

- **Tipo atto 1:** permuta;
- **Immobile:** area urbana – Fg. 156 – Map. 40 – Sub. 53 e Sub. 59
- **Notaio:** Calini Giovanni Battista;
- **Data atto:** 28.07.2009;
- **Repertorio:** 88005/26897;
- **Riceventi:** Gatta Elena – Dagostino Armando
- **Cedenti:** Tognazzi Licia - Fra Annamaria - Elifin sas di Buizza Luigi e C.
- **Quota cedenti:** 2/8 ciascuno

- **Tipo atto 2:** compravendita;
- **Immobile:** area urbana – Fg. 156 – Map. 40 – Sub. 53 e Sub. 59
Fg. 156 – Map. 40 – Sub. 45
- **Notaio:** Calini Giovanni Battista;
- **Data atto:** 06.03.2007;
- **Repertorio:** 81659/22780;
- **Riceventi:** Gatta Elena e Dagostino Armando
- **Cedenti:** Tognazzi Raffaella
- **Quota cedenti:** 2/8

- **Tipo atto 3:** compravendita;
- **Immobile:** Fg. 156 – Map. 40 – Sub. 30
- **Notaio:** Calini Giovanni Battista;
- **Data atto:** 06.03.2007;
- **Repertorio:** 81659/22780;
- **Riceventi:** Gatta Elena e Dagostino Armando
- **Cedenti:** Tognazzi Raffaella
- **Quota cedenti:** 2/2

- **Tipo atto 4:** compravendita;
- **Immobile:** Fg. 156 – Map. 40 – Sub. 45



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

- Notaio: Calini Giovanni Battista;
- Data atto: 09.12.2004;
- Repertorio: 72465/18633;
- Riceventi: Gatta Elena e Dagostino Armando
- Cedenti: Elifin sas di Buizza Luigi e C. – Tognazzi Giuseppe –
Tognazzi Licia – Tognazzi Raffaella
- Quota cedenti: 2/8 ciascuno

25

Titolo di provenienza:

Le porzioni sono pervenute a Elifin sas di Buizza Luigi e C. sede Brescia C.F. 03476080175 per la sua quota di 2/8 di piena proprietà, da Tognazzi Patrizia, nata a Brescia il 18.10.1955, per decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Brescia del 30.10.2003 rep. 2476.

Le porzioni stesse sono pervenute a Tognazzi Raffaella, nata a Brescia il 06.09.1951 per la sua quota di 1/1 di piena proprietà, in parte per atto di successione di Maggiore Anna, nata a Susegana il 01.02.1929 e deceduta il 03.05.1988 successione registrata a Brescia il 11.07.1989 al n. 45 vol. 2039; e in parte per atto di divisione Notaio Girolamo Cogoli del 03.03.1987 rep. 23524/6837.

Le porzioni stesse sono pervenute a Tognazzi Patrizia, nata a Brescia il 18.10.1955 a Tognazzi Licia, nata a Brescia il 07.03.1961 e a Tognazzi Giuseppe, nato a Brescia il 02.01.1966, per atto di successione di Maggiore Anna sopra descritto.

Quota finali di proprietà relativa all'immobile pignorato:

- Sig. DAGOSTINO ARMANDO C.F.: DGS RND 78T13 F205F per la quota di ½ di piena proprietà;
- Sig.ra GATTA ELENA C.F.: GTT LNE 73T43 B157V per la quota di ½ di piena proprietà;

Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: no
- vincoli: no
- oneri: no



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Ai Sig.ri DAGOSTINO ARMANDO C.F.: DGS RND 78T13 F205F e GATTA ELENA C.F.: GTT LNE 73T43 B157V compete la quota di ½ ciascuno di piena proprietà per atto di compravendita e scrittura privata con sottoscrizione autenticata, dell'unità immobile e area urbana pignorati.

Dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – ufficio territoriale di Brescia 2 non risulta presente in Anagrafe Tributaria alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante l'immobile staggito (ALLEGATO 10).

Dall'ispezione anagrafica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia (ALLEGATO 11):

- Il Sig. DAGOSTINO ARMANDO, risulta tuttavia residente presso l'immobile pignorato: via Sant'Orsola, n° 153 a Brescia – ancorché non effettivamente domiciliato e direttamente utilizzatore dell'immobile;
- La Sig.ra GATTA ELENA, risulta residente in via Del Brasile, n° 40 a Brescia – e non occupa l'immobile pignorato.

L'immobile non risulta occupato dai proprietari.

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A tutto il 4 dicembre 2014 l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 16 gennaio 2009 al n. 2120 del registro generale e n. 285 del registro particolare, di euro 911.922,00, Notaio Giovanni Battista Calini del 08.01.2009 rep. 86640/25997 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006, a fronte di un capitale di euro 455.961.00 durata 40 anni a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973 e Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. L'ipoteca grava esclusivamente sul cespite distinto dalla



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

- particella 40 sub 46. La Banca Nazionale del Lavoro spa sede a Roma C.F. 09339391006 elegge domicilio ipotecario presso la propria sede locale in via Deruta n.19 a Milano.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 04.08.2011 al n. 34424 del registro generale e al n. 7580 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 02.11.2010 rep. n. 8101/2010 importo totale di euro 51.442,00 a favore di Resconi Ermanno nato a Lograto il 16.12.1953 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973. Resconi Ermanno nato a Lograto il 16.12.1953 elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in via Porcellaga n. 16 a Rovato.
 - Pignoramento immobiliare trascritto il 16.04.2012 al n. 13435 del registro principale e n. 9135 del registro particolare, tribunale di Brescia del 27.03.2012 rep. 4414, a favore di Findomestic Banca spa sede Firenze C.F. 03562770481 a carico di Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. La Findomestic Banca spa sede Firenze C.F.03562770481 elegge domicilio ipotecario presso lo studio dell'Avvocato Francesco Bellini, via Vittorio Emanuele II n. 60 a Brescia.
 - Pignoramento immobiliare trascritto il 08.03.2013 al n. 8310 del registro generale e n. 5678 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 21.01.2013 rep. 17299, a favore di Vela Mortgages srl sede Conegliano C.F. 04104160264 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1978 e di Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. Il pignoramento colpisce esclusivamente il cespite distinto dalla particella 40 sub. 46. La Vela Mortgages srl sede Conegliano C.F. 04104160264 elegge domicilio ipotecario presso la sede della Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006 in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma.
 - Pignoramento immobiliare trascritto il 03.10.2014 al n. 31700 del registro generale e n. 21209 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 13.08.2014 rep. 11924, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006 a carico di Gatta Elena, nata a Brescia il 03.12.1973 e Dagostino Armando, nato a Milano il 13.12.1978. La Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma C.F. 09339391006 elegge domicilio presso la propria sede in via Vittorio Veneto n. 119 a Roma.

I dati sono ricavati dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo come c.p.c.) del Notaio Giuseppe Dente del 4 dicembre 2014. (ALLEGATO 9)



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non sono state evidenziate formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa all'immobile in Via Sant'Orsola n. 153, fraz. Caionvico, Comune di Brescia, Provincia di Brescia.

Tramite raccomandata A/R del 17.12.2018 è stata richiesta la custodia temporanea delle chiavi all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia.

In data 21.01.2019 è stato effettuato il sopralluogo in assenza dei proprietari Sig. DAGOSTINO ARMANDO e GATTA ELENA, non più occupanti l'immobile in questione; si procedeva dunque alla rilevazione esterna ed interna della porzione immobiliare oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e del bene (ALLEGATO 12).

L'immobile non ha parcheggi interni propri però nelle vicinanze e sulla via vi sono vari spazi di sosta per i veicoli.

L'accesso all'immobile pignorato avviene da via Sant'Orsola salendo una scalinata pavimentata posta nella corte esclusiva interna e attraversando un vialetto anch'esso pavimentato.

L'entrata all'interno dell'immobile avviene direttamente nel soggiorno posto al piano terra da dove poi si accede ad un vano scale che consente l'accesso ad un servizio con ripostiglio, quest'ultimo reso temporaneamente inaccessibile a causa del tamponamento della porta di accesso; sul medesimo livello è situata la cucina con dispensa, anche in questo caso con l'ingresso alla dispensa resa temporaneamente inaccessibile dal tamponamento della porta.

Dalla cucina si accede ad un porticato e poi ad una terrazza comunicante con la corte esclusiva posta a nord. I locali posti al piano terra hanno un'altezza variabile da 2.95 m a 2.70 m.

Dal vano scala si accede al piano interrato composto da un disimpegno, da una stanza dove era presumibilmente presente una cabina per sauna / bagno turco, un vano tecnico contenente il boiler dei pannelli solari (ora rimosso) ed un deposito.



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Al medesimo livello, sotto la scala è stato recuperato uno spazio adibito a deposito: si nota infatti la presenza di una cassaforte e la chiusura di una porzione dello spazio.

Dallo stesso vano scala si accede al piano primo composto da una camera da letto da cui tramite un disimpegno si accede ad un bagno, ad un'altra camera da letto, ad un atrio che mette in comunicazione un altro bagno con disimpegno e una terrazza.

Dal vano scala si accede al piano sottotetto in cui sono situate due stanze: una camera da letto e una sala per la televisione; dal vano scala si accede inoltre ad un bagno (dichiarato catastalmente come ripostiglio) con prospiciente sbalzo oggetto di condono edilizio.

Nel bagno si riscontra inoltre la presenza di una porta murata di accesso alla soffitta corrispondente al sub. 47.

L'interno dell'appartamento ha subito danneggiamenti e la rimozione dell'impiantistica.

I serramenti esterni ed interni sono stati interamente rimossi.

L'immobile è ben inserito nel contesto socio-economico che lo circonda, efficacemente collegato sul territorio e ben posizionato.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari erano di recente realizzazione (anno 2008), tuttavia risultano anch'essi manomessi e danneggiati con chiusura delle scatole di derivazione, asportazione dei frutti e dei cavi – rimozione dei sanitari.

L'intero appartamento è termicamente e acusticamente isolato come previsto dalle normative in materia; è tuttavia sprovvisto di certificazione energetica.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, l'edificio in questione non presenta caratteristiche deficitarie e il suo livello di sicurezza appare congruo ai limiti normativi ($\zeta_E = 100\%$).

Il tetto è a falde inclinate, in legno con copertura in coppi, la muratura è in pietra massiccia originaria, i solai sono in legno con travi e assito a vista, la recinzione in metallo lavorato.

All'interno della corte esclusiva situata sul lato nord è stata riscontrata la presenza di una vasca per piscina da interrare nel giardino.

7. ANALISI ESTIMATIVA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione stessa, 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.



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

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 di vendita forzata*” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – *Market Comparison Approach- MCA-* ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare delle caratteristiche prese in considerazione. Il MCA si fonda sull’assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Data la particolare situazione in cui si trova l’immobile, oggetto di manomissioni e danneggiamenti, si procede alla valutazione dello stesso in condizioni di normale conservazione detraendo quindi l’importo degli oneri necessari al ripristino delle “condizioni normali” dello stesso.

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricade la proprietà in esame e tenuto conto di uno stato di manutenzione e di conservazione normale, si è rilevato per immobili similari in zona, un intervallo di prezzi compreso tra 2.200,00 e 3.000,00 €/mq.

Valori congrui anche con quelli riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al secondo semestre 2018) che attribuisce un valore di mercato per le civili abitazioni, ville e villini, con uno stato normale di conservazione tra 2.100,00 €/mq e 2.500,00 €/mq.

Tenuto conto del contesto abitativo molto apprezzato sul mercato locale, per composizione sociale e caratteri ambientali, paesaggistici; e tenuto conto di recenti compravendite in zona; si ritiene congruo prevedere per l’immobile staggito, in condizioni normali un valore unitario a mq di superficie commerciale, non inferiore a 2.600,00 €/mq per l’abitazione e un valore unitario compreso tra 65,00 e 70,00 €/mq per le aree urbane.

È stato valutato l’ammontare degli oneri e dei costi necessari per il ripristino della normale condizione di esercizio dell’immobile, nel pieno possesso della sua normale dotazione impiantistica e di finiture.



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo sono stati valutati i seguenti capitoli di spesa:

- Serramenti
- Sanitari
- Tinteggiature interne ed esterne
- Battiscopa
- Recinzioni e ringhiere
- Ripristini impiantistici
- Opere d'impresa
- Spese tecniche

L'ammontare complessivo dei costi di ripristino, comprensivo degli oneri di legge, è stimato in €150.000,00.

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** dell'immobile:

il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie "ragguagliata", calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell'immobile. Il coefficiente pari all'unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (appartamento propriamente detto), mentre coefficienti al di sotto del valore unitario sono stati attribuiti alle parti accessorie (balconi, box auto..) il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1).

I dati dimensionali dell'immobile sono stati ricavati dalla planimetria catastale (ALLEGATO 8) reperita presso l'Agenzia del Territorio - catasto Fabbricati e dalle concessioni edilizie reperite presso il Comune di Brescia.

Tab. 1 Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO

Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
appartamento	266	1	266	266
portico	20	0.2	4	4
terrazze	36	0.2	7.2	8
piano interrato	78	0.4	31.2	32
soffitta (sub. 47)	103	0.45	46.35	47
corte esclusiva sud/est	144	1	144	144
corte esclusiva nord/ovest	344	1	344	344
			abitazione	357,00
			area urbana	488,00



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI NORMALI

Porzione immobiliare	Sup. Commerciale	Stima a eur/mq	Valore di mercato
	(mq)	(eur/mq)	(euro)
appartamento	266	2600	691.600
portico	4		10.400
terrazze	8		20.800
piano interrato	32		83.200
soffitta	47		122.200
corte esclusiva sud/est	144	65	9.360
corte esclusiva nord/ovest	344	70	24.080
			961.640

diconsi arrotondati 961.500,00 €

Oneri e costi di ripristino e adeguamento - 153.500,00 €

Valore di vendita immobiliare 808.000,00 €

Valore di vendita per quote di proprietà 2 x 404.000,00 €

Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che 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. Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene 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, per cui si è ritenuto di attribuire il valore di **€2300,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale** per l'appartamento propriamente detto e un valore compreso tra 57,00 e 70,00 €/mq per le aree urbane.

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:



FINDOMESTIC SPA +2/DAGOSTINO ARMANDO +1

VALORE DI VENDITA FORZATA

Porzione immobiliare	Sup. Commerciale	Stima a eur/mq	Valore di mercato
	(mq)	(eur/mq)	(euro)
appartamento	266	2300	611.800
portico	4		9.200
terrazze	8		18.400
piano interrato	32		73.600
soffitta	47		108.100
corte esclusiva sud/est	144	57	8.208
corte esclusiva nord/ovest	344	60	24.080
			853.388

diconsi arrotondati 853.500,00 €

Oneri e costi di ripristino e adeguamento - 153.500,00 €

Valore di vendita immobiliare 700.000,00 €**Valore di vendita per quote di proprietà** 2 x 350.000,00 €8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 156 Sezione NCT, particella 40 (ALLEGATO 1)

- Sub. 46 categoria A/2 classe 5 consistenza 11.5 vani rendita 950,28 €
- Sub. 47 categoria C/2 classe 4 consistenza 90 mq rendita 139,44 €
- Sub. 53 area urbana - consistenza 144 mq -
- Sub. 59 area urbana - consistenza 344 mq -

Il più probabile **valore in libero mercato**, che non si ritiene insindacabile, dedotti gli oneri di ripristino e adeguamento, viene di fatto quantificato in **808.000,00 € (diconsi ottocentoottomilaeuro /00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, dedotti gli oneri di ripristino e adeguamento, viene di fatto quantificato in **700.000,00 € (diconsi settecentomilaeuro/00)**.



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

34

D I C H I A R A

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione
25/03/2019

Timbro e firma


DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it – E-mail: coprobs@tin.it



10. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Visura storica per immobile;
- ALLEGATO 2: Piante di progetto;
- ALLEGATO 3: Sezioni e prospetti di progetto;
- ALLEGATO 4: DIA n. 41398 del 03.10.2006;
- ALLEGATO 5: Certificazione di collaudo;
- ALLEGATO 6: Istanza agibilità PG n. 41398 del 03.10.2006
Prot. 2914 del 20.01.2009;
- ALLEGATO 7: Estratto mappa;
- ALLEGATO 8: Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 9: Certificazione notarile;
- ALLEGATO 10: Ammissione allo scarico in fognatura;
- ALLEGATO 11: Certificati di residenza eseguiti;
- ALLEGATO 12: Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 13: Certificato di agibilità.

