

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 310/ 2020

### RELAZIONE DELL'ESPERTO

Giudice delegato:

**Dr.ssa Liana Zaccara**

Creditore procedente:

Banca Valsabbina s.c.p.a .  
con sede in via Molini n° 4 Vestone (BS)  
C.F. 00283510170 - P.Iva 00549950988

Rappresentato dall'Avvocato

Studio Legale Mario Vanzo  
con studio in via G. Savoldo n° 3, Brescia  
(C.F. VNZMRA43S13L812E)  
Tel + 030 9991445  
E mail [mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it](mailto:mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:

- Omissis nato a Brescia il Omissis  
C.f. Omissis  
- Omissis nata a Gavardo il Omissis  
C.f. Omissis

Esperto incaricato

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

Nomina dell'esperto	20 ottobre 2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29 ottobre 2020
Data 1° sopralluogo	18 novembre 2020
Data 2° sopralluogo	18 dicembre 2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	29 dicembre 2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	23 aprile 2021



## Identificazione dei lotti

### LOTTO UNICO

Descrizione sintetica	Unità a destinazione residenziale		
Ubicazione.	Comune di Prevalle via Omissis		
Identificativi catastali	Sez. GST	Foglio 9	particella 681 Sub 508 cat. A/2 cl 3^ Consistenza 3,5 vani Sup. catastale 83 mq RC € 169.91
Quota di proprietà	50% Omissis nato a Brescia il Omissis C.f. Omissis 50% Omissis nata a Gavardo (BS) il Omissis C.f. Omissis		
Diritto di proprietà	Si		
Divisibilità dell'immobile	No		
Più probabile valore in libero mercato	€	95.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€	87.000,00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 5
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 6
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 6
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

## Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 7
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 7



## Indice

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

### **1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore.

- Data 18 novembre 2020 1° Sopralluogo senza accesso
- Data 24 novembre 2020 invio al Comune di Prevalle domanda di accesso atti
- Data 09 dicembre 2020 invio all'Agenzia delle Entrate domanda di accesso atti
- Data 04 dicembre 2020 richiesta Agenzia del Territorio visure catastali ed ipotecarie
- Data 18 dicembre 2020 Sopralluogo 2° Sopralluogo con accesso



## 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- Provincia di Brescia
- Comune di Prevalle
- Via Omissis

Zona: periferico rispetto al centro storico del paese

**Mappa geografica:**

Fonte: <http://google maps>

*Inserire georeferenziazione citando la fonte*

<u>Caratteristiche del sito:</u>	Isolato del comune di <u>Prevalle</u>
<u>Destinazione immobiliare:</u>	Unità ad uso residenziale
<u>Condizioni disponibilità immobiliare:</u>	Occupato
<u>Tipologia immobiliare:</u>	Porzione di di fabbricato _
<u>Tipologia costruttiva-strutturale immobiliare:</u>	Fabbricato con struttura tradizionale muratura
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Agibile
<u>Dimensione:</u>	medio piccolo
<u>Condominio</u>	No
- Caratteri domanda e offerta:	Privato sia per domanda che offerta
- Forma di mercato :	Concorrenza monopolistica ristretta della domanda per l'attuale fase di mercato
- Filtering:	Minima per l'ubicazione, per lo stato di manutenzione, per le caratteristiche, per l'assenza di posto auto
- Fase del mercato immobiliare:	Contrazione



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

#### Descrizione degli immobili staggiti

Gli immobili oggetto di stima:

- sono ubicati in via San Pietro n° 15 Comune di Prevalle (BS), isolato periferico rispetto al centro del paese;
- sono la porzione di un fabbricato a destinazione residenziale al piano primo con piccola corte esclusiva fronte ingresso (circa 2 mq)

Confini: catastali dell'unità residenziale

Nord	vista su corte comune
Sud	Vista su altra proprietà
Est	Vista su altra proprietà
Ovest	Altra proprietà

#### Consistenza:

La consistenza della superficie delle unità residenziale è stata desunta dalle planimetrie catastali, dalle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia .PDC n° 17/2007 e dal rilievo effettuato il giorno del sopralluogo.

Le superfici rilevate sono per l'unità residenziale, mq 86,00

#### Caratteristiche qualitative:

L'immobile non presenta caratteristiche qualitative

### 4 Audit Documentale e Due Diligence

#### Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione fabbricato antecedente alla data di acquisto da parte eseguita.
- Titoli autorizzativi a nome della parte eseguita assenti come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comune di Prevalle. Il PDC n° 17/2007 allegato non è relativo al corpo di fabbrica del subalterno oggetto di stima. Dal PDC è stato ricavata la pianta originariamente approvata che ha permesso di rilevare le modifiche eseguite successivamente senza titolo autorizzativo.

Situazione urbanistica non necessaria

#### 4.1 Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, vista l'unità immobiliare il giorno del sopralluogo con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica (vedi Allegato 7) della unità immobiliare e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo ha rilevato:

- che la distribuzione interna è stata modificata con la formazione di nuove partizioni, con la chiusura di una porta e con la parziale demolizione di una tramezzatura per la formazione di una ampia apertura ;
- la modifica dei prospetti con la trasformazione di un porta finestra in una finestra nell'attuale soggiorno e con la modifica delle dimensioni della finestra della camera,



Tali opere si ritengono sanabili con una spesa complessiva di circa 3.000 €.

#### Rispondenza catastale

Gli Immobili sono identificati in mappa alla

- Sez. GST	Foglio 9	particella 681	Sub 508
	cat. A/2	cl 3^	Consistenza vani 3,5 – Sup. catastale 83 mq - R.D. 169,91
	Diritto di proprietà:		Quota di proprietà
	Omissis		500/1000
	Omissis		500/1000

#### **4.2 Dichiarazione di Rispondenza Catastale**

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n° 3615, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia vista la documentazione depositata presso l'Agenzia Entrate e dell'Ufficio Provinciale di Brescia del Territorio, vista l'unità immobiliare il giorno del sopralluogo con la presente

#### DICHIARA

la NON CORRISPONDENZA delle schede catastali alla costruzione e ai titoli abilitativi in quanto il giorno del sopralluogo ha rilevato:

- che la distribuzione interna è stata modificata con la formazione di nuove partizioni, con la chiusura di una porta e con la parziale demolizione di una tramezzatura per la formazione di una ampia apertura ;

Il costo della modifica della scheda catastale si quantifica in circa € 350.

#### **4.3 Verifica della Titolarità e di Possesso**

Gli immobili sono pervenuti al sig. Omissis e alla sig.ra Omissis :

- Atto Notarile Pubblico di Compravendita 20 settembre 2004 del Notaio Vanoli Angelo n° repertorio 83313/10187 Trascritto in data 18 ottobre 2004 R.P. n° 4448 RG n° 7163 (Allegato 6 - punto 1 dell'ispezione).

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

Gli immobili risultano occupati dal nucleo familiare dei proprietari

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non è presente nessun contratto di affitto, (Allegato 8).

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

Non rilevati

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

Dall'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, (vedi allegato 6 – Ispezioni ) si evince dall'elenco sintetico formalità del 14 febbraio 2020 che l'immobile distinto al Foglio 9 particella 681 Sub 508 è gravato dalle seguenti formalità:



- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo del 20 settembre 2004 del Notaio Vanoli Angelo n° repertorio 83314/10188 Iscritto in data 18 ottobre 2004 R.P. n° 1550 RG n° 7164 (punto 2 dell'ispezione), a favore della BCC del Garda;
- Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni del 17 novembre 2004 del Notaio Vanoli Angelo n° repertorio 83312 Annotazione del 17 novembre 2004 R.P. n° 1387 RG n° 8067 (punto 3 dell'ispezione);
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di mutuo Fondiario del 07 marzo 2008 del Notaio Vanoli Angelo n° repertorio 96560/14002 Iscritto in data 31 marzo 2008 R.P. n° 429 RG n° 2421 (punto 4 dell'ispezione) a favore della Banca Valsabbina,
- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento (punto 6 dell'ispezione), degli Ufficiali Giudiziari del 15 giugno 2020 n° di Repertorio 3660 Trascritto in data 08 luglio 2020 R.P. n° 2326 RG n° 3232;

## 7 Analisi estimativa

### Assunzioni e Condizioni limitative

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

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

### Verifica del migliore e più conveniente uso

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

### Scelta del criterio di valutazione

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

## 8 Riepilogo dei valori di stima

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

- Sez. GST Foglio 9 particella 681 Sub 508 cat. A/2 cl 3^ Consistenza vani 3,5  
Sup. catastale 83 mq - R.D. 169,91

Valore commerciale residenza Mq 86,00 x 1.100,00 €/mq = € 94.600,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **95.000,00** diconsi Euro novantacinquemila/00 (valore arrotondato per eccesso)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **87.000,00** diconsi Euro ottantasettemila/00. (valore arrotondato per eccesso e al netto delle spese sopra elencate da sostenere per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titoli autorizzativi)

## **9 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto Landi Ing. Gianpietro, esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia  
Iscritto all'Albo: Geometri di Brescia al n° 3615 con la presente

### **DICHIARA**

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

*Firmato digitalmente*

L'Esperto Incaricato della Stima

Landi Ing. Gianpietro

Data rapporto valutazione: 29/12/2020

## **10 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

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

