

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 369/2020

Giudice delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati

Presente a sopralluogo

Esperto incaricato

Arch. Fausto Redondo
Vicolo Conventino 6a - Ospitaletto (BS)
c.f. RDN FST 61E23 A909N
Tel 030/642866
Fax 030/642866
Mail info@studioredondo.it
Pec: fausto.redondo@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 23/11/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04/12/2020

Data del sopralluogo e misurazioni: 05/03/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 02/04/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **per i seguenti immobili oggetto di pignoramento:**

COMUNE DI VEROLANUOVA (BS)

Ubicazione strada comunale del Confortino

Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
Identificazione e descrizione attuale del bene;
identificazione pregressa dei beni;
Stato di possesso;
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
Regolarità edilizia ed urbanistica;
Formazione dei lotti;
Valore del bene e costi.

Identificazione

Descrizione sintetica:

Il fabbricato oggetto della perizia è una casa patronale storica, composta da un piano terra, con porticato in lato sud, primo piano e un sottotetto non abitabile.

Il tetto è a padiglione con la struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Al piano terra vi sono il porticato in lato sud, un garage, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e la scala per salire al piano primo. Il primo piano è costituito da un atrio di ridotte dimensioni e un altro atrio in lato sud, tre camere da letto, un guardaroba e ripostiglio e un bagno

Ubicazione:

Comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino

Identificativi catastali:

Immobile identificato al NCT nel comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino , con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

Quota di proprietà dei soggetti pignorati:

Divisibilità dell'immobile: si

Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

4.2 Rispondenza catastale

4.3 Verifica della titolarità

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

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

7. Analisi estimativa

8. Riepilogo dei valori di stima

9. Dichiarazione di rispondenza

10. Rapporto di valutazione

11. Allegati:

- fotografie
- visure catastali
- planimetrie catastali
- estratto mappa catastale
- rilievo diretto
- visure ipotecaria
- certificazione notarile
- estratto PGT
- pratiche edilizie
- richiesta agenzia entrate di eventuali contratti di locazione

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- richiesta all' Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale Verolanuova (BS) di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione tramite pec in data 31/03/2021;
- in data 05/03/2021 ho effettuato il sopralluogo ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in via Confortino Verolanuova (BS).
- in data 05/03/2021 mi sono recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Verolanuova Piazza Libertà, 39, 25028 BS, per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile;
- in data 20/03/2021 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici e visura ipotecaria il 04/03/2021.

2. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Il comune di Verolanuova è situato a: 29 km a sud di Brescia e 28 km a nord di Cremona è centro della Pianura Bresciana. Confina a nord con Offlaga, a est con Manerbio e Bassano Bresciano, a sud con Pontevecchio e a ovest con Verolavecchia e San Paolo. Il comune ha una popolazione di n. 8.076 abitanti (31/12/2019 - Istat). Superficie 25,76 km². Densità 313,51 ab./km². Altitudine: 64 s.l.m., minima: 58, massima: 74. Il territorio di Verolanuova è attraversato dalla linea statale Brescia – Cremona ed è dotata della stazione omonima, servita dai treni regionali Trenord della relazione stazione di Brescia – Cremona a cadenza oraria e da una coppia di corse giornaliere Trenitalia della Freccia della Versilia (Bergamo – Pisa Centrale). Verolanuova è attraversata dalla strada provinciale 11 Orzinuovi - Borgo San Giacomo - Acquafredda, mentre la località Breda Libera è percorsa dalla ex strada statale 45 bis. Il comune di Cadignano è invece attraversato dalla strada provinciale 1, che collega Orzinuovi con Manerbio.

Destinazione urbanistica dell'immobile: agricola

Tipologia immobiliare: abitazione

Tipologia edilizia dei fabbricati: abitazione padronale con due piani più un sottotetto non abitabile

Caratteristiche generali dell'immobile: stato di conservazione buona



Ortofotocarta, via Confortino Verolanuova (BS)

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile.

Il fabbricato oggetto della perizia è una casa patronale storica composta da un piano terra, primo e un sottotetto. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento sia della caldaia e sia dei corpi scaldanti. Il tetto è a padiglione con la struttura in legno e manto di copertura in coppi.

Il prospetto sud è caratterizzato da un porticato con tre portali di accesso, a sesto ribassato, contornati da un bugnato intonacato e un portale con un arco a tre centri. I prospetti hanno le finestrate con banchina in pietra grigia e le gronde modanate. Il prospetto nord ha la porta di accesso con un portale con arco, porta in legno e grata nel soprauce. L'immobile è citato nella pubblicazione architetti, ingegneri, periti e agrimensori a cura di Giuseppe Merlo, 2018, e tale immobile risulta stimato nel 1837.

L'abitazione ora è disabitata e nel 1994 è stata oggetto di richiesta autorizzazione edilizia per la sostituzione dei solai, infatti parte dei solai sono costituiti da travetti e pignatte in laterizio. Al piano terra vi sono il porticato in lato sud, un garage, un ingresso, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio e la scala per salire al piano primo. Il primo piano è costituito da un atrio e un altro atrio in lato sud,

tre camere da letto, un guardaroba e ripostiglio e un bagno. La scala continua nel sottotetto con tetto a vista in legno, questo piano non abitabile. I muri hanno uno spessore di circa cm 50, l'altezza dell'abitazione al piano terra è di m. 3,45 e al piano primo m. m 3,18, la stanza con il caminetto in pietra è alta m. 3,70. Il portico ha un'altezza di m. 3,68.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Confini catastali:

- Nord: strada Confortino
- Sud: giardino
- Est: giardino
- Ovest: cascinale a corte

Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

Data del sopralluogo: 05/03/2021

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

Superficie commerciale

m² ...612,00.....



Caratteristiche qualitative:

Ubicazione rispetto al centro abitato

- centrale
- semi-centrale
- periferica
- isolata

Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

- in formazione
- in sviluppo
- in completamento
- completata da tempo

in trasformazione/recupero

Tipologia edilizia degli immobili circostanti

- direzionale
- terziario/commerciale
- agricolo
- residenziale

Strade di collegamento

Via strada Confortino

Mezzi pubblici di collegamento

- alla distanza metri a circa 2,00 km
- tipo di mezzi: autobus e treno

Uffici e servizi nel raggio di 3 km

- banche
- ufficio postale
- negozi vari
- supermercato

Fruibilità dei parcheggi in zona

- si no

Dotazione accessori

- cantina
- sottotetto
- autorimessa
- posto auto
- giardino
- corte in comune

Stato delle opere

- ultimate
- da ristrutturare
- da iniziare
- al rustico

Solidità del fabbricato

- ottima
- buona
- normale
- esistono lesioni

precaria

Classe energetica dell'edificio

A+

A

B

C

D

E

F

G

Materiali insalubri

presenza di amianto/eternit si no

presenza di materiali tossico/nocivi si no

4. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

A seguito dell'esame delle pratiche edilizie, in data 05/03/2021, presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Verolanuova ho evidenziato che l'immobile è dotato delle varie autorizzazioni edilizie.

Si No

Conformità catastale

Le schede catastali sono conformi.

Si No

Conformità titolarità

Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si dal proprietario

Spese condominiali arretrate No Si vedi allegato

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si pignoramento dell'immobile; usufrutto

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 _____

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Indicare la documentazione visionata: pratiche edilizia, visure catastali (vedi allegato), visure ipotecarie (vedi allegato).

Elenco delle pratiche edilizie:

1. Permesso di costruire 184/1990 prot. 8632 del 13/12/1990, riduzione apertura del cascinale;
2. Permesso di costruire 46/1993 prot. 2482 del 06/04/1993, apertura passo carraio, nel lotto dove insiste l'abitazione, foglio 14 mappale 23;
3. Permesso di costruire n. 123/1994, tamponamento portico, non riguarda la casa padronale;
4. Permesso di costruire n. 152/1994 prot. 9972 del 16/12/1994, manutenzione straordinaria, sostituzione solaio del piano sottotetto;
5. Permesso di costruire n. 134/1997, prot. 10.490 del 26/11/1997, modifica aperture del prospetto ovest, riguarda l'edificio della cascina quindi non della casa padronale;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Verolanuova (BS)

Data verifica urbanistica: **05/03/2021**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: **PGT del 25 luglio 2017**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Fausto Redondo, iscritto all'Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato al NCT in mappa, in via Confortino nel comune di Verolanuova (BS) con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Fausto Redondo, iscritto all'Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051, 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 allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà:

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : dott. Mondello
- Data atto : data 20.11.1991
- Repertorio : N. 33265
- Raccolta :

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : dott. Mondello
- Data atto : 17.02.1993
- Repertorio : N. 49473
- Raccolta :

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli



- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non risultano vincoli di questo tipo.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione: per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data **05/03/2021**, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta **dell'abitazione in via strada comunale Confortino e le caratteristiche del terreno agricolo in Verolanuova (BS)**. Inoltre dall'esame delle pratiche edilizie comunali, in data **05/03/2021**, ho letto le informazioni contenute nelle relazioni tecniche allegate ai progetti, disegni tecnici delle pratiche edilizie principali e le relative varianti e sanatorie.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 Sistema di Stima con nr. 2 comparabili

8. Riepilogo dei valori di stima

Immobile identificato al NCT nel comune di Verolanuova (BS) strada comunale del Confortino , con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Sez. NCT, Fg. 14, mapp. 21, sub. 3, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale 510,78, piano terra;
- Catasto terreni, fg. 14 mapp. 501, Ha 0.17.42, rendita agraria 18,89.

All'importo stimato di € 308.000,00 (valore arrotondato) relativo all'abitazione in via Strada Confortino deve essere aggiunto il valore del terreno agricolo pari a mq 1.742,00, per un importo desunto dal listino immobiliare della camera di commercio di Brescia 2/2020, pari a €/mq 7,5 (valore minimo visto la ridotta estensione), quindi euro 13.065. Totale €308.000,00+13.000,00 (valore arrotondato)= €321.000,00.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 321.000,00 in lettere trecentoventunmilavirgolazerozero**

IMMOBILE in Verolanuova (BS) - Via strada Confortino - NCT Fg. 14 mapp. 21

| | SUP. mq | K coeff ragg | SUP. RAGGUAGL Commerciale mq |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|
| LOCALI | | | |
| APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI | | | |
| piano secondo | | | |
| Abitazione piano terra e primo | | | |
| Abitazione (la superficie della scala è stata considerata solo per il piano terra) | 505,18 | | |
| tot parziale: | 505,18 | 1,00 | 505,18 |
| Portico | 94,89 | 0,35 | 33,21 |
| Sottotetto | 292,92 | 0,25 | 73,23 |
| | | 0,50 | 0,00 |
| | | 1,00 | 0,00 |
| totale superficie lorda : | 892,99 | | 611,62 |
| tot. Sup parametrizz. ragguagliata e/o ridotta: | | | 611,62 a |
| tot. sup appartamento con loc accessori mq: | | | 611,62 |
| TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (COMMERCIALE) a+b+c | TOT mq | | 611,62 |
| | con arrotondam. Mq: | | 612,00 |

| SINTESI DATI IMMOBILE | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| destinazione | ABITAZIONE |
| anno - periodo di costruzione | 1967< |
| localizzazione | Verolanuova via strada Confortino |
| data sopralluogo | 05/03/2021 |
| data stima | 29/03/2021 |

| QUOTAZIONE VALORI DI MERCATO | min €/mq | max €/mq | media € | valore di attesa €/mq | valore addeg attribuito €/mq |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------|-----------------------|------------------------------|
| Quotazione Borsa Immob. BS - CCIA (Abitazioni: Verolanuova max da ristrutturare) N.2/2020 | | 330,00 | 330,00 | 330,00 | 560,00 |
| Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: VEROLANUOVA, Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Capannoni tipici, Destinazione: Residenziale 2 semestre 2020 | | 790,00 | 790,00 | 790,00 | |

ATTENDIBILE QUOTAZIONE VALORE UNITARIO ATTRIBUITO:

coeff. riduzione per vendita forzata, contesto e andamento del mercato

560,00 €/mq
0,90

VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE:

€/mq **504,00** X **612,00 mq** = **€308 448,00**

* = valore mediato

= valore fuori mercato immob.: non considerato

§ = riferito alla sola sup dell'alloggio

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| valore arrotondato : | €308 400,00 |
|-----------------------------|--------------------|



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

di Brescia

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Brescia sez. A1 nr. 1051
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia
al n. 406**

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.
- È 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 valutazione: 26/03/2021

IL PERITO
arch. Fausto Redondo



10. Rapporto di valutazione

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in **data 05/03/2021**, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'immobile e giardino e cortile annesso. Inoltre dall'esame delle pratiche edilizie comunali, in **data 05/03/2021**, ho letto le informazioni contenute nelle relazioni tecniche allegate ai progetti, disegni tecnici della pratica edilizia principale e le relative varianti e sanatorie.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

1. **Risultato interrogazione: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: VEROLANUOVA, Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Capannoni tipici, Destinazione: Residenziale;**
2. **listino dei valori immobiliari sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia listino 2/2020;**