

# 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. 1105/\_/2014



Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato:

Dott.sa Vincenza Agnese\_

Spett.le Cancelleria,

Oggetto: Sostituzione di file precedentemente inviati.

Spett.le Cancelleria, con la presente chiedo la sostituzione di alcuni file precedentemente inviati, in quanto ho rinvenuto alcune imperfezioni, scusandomi dell'accaduto, colgo l'occasione per porre i miei più distinti saluti.

Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

n.b. Per un preciso riscontro della pratica, di seguito riporto la relativa anagrafica e l'indicazione dei file da sostituire:

### Anagrafica

Creditore precedente:

B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA  
Con sede in 25018 Montichiari (BS)  
Via Trieste 62  
P.Iva 00550290985 C.F.: 00285660171

Sig. \_\_\_\_\_

In qualità di  
Residente in  
Via  
C.f.



MARCO VEZZOLA

Con Studio in Via Vittorio Emanuele, 60  
Comune di Brescia

Tel + 39 030 292376 fax. 030 43560

E mail avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.necavvocati.it

Rappresentato dall'Avvocato



Dott. Arch. Geom. Paolo Curti via Bonvicino, 4 Rovato (BS) cap 25038  
tel. 030 7722100 - cel. 3355943114 - [architetto@studiocurti.it](mailto:architetto@studiocurti.it) - [paolo.curti@geopec.com](mailto:paolo.curti@geopec.com)

Pagina 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Esecutati:



Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Esperto incaricato

**Dott. Arch. Geom. Paolo Curti**  
Via Bonvicino, 4  
CF CRT PLA 53 P 17 H 598K  
Tel 030 7722100  
Fax 030 7701079 - 030 7249544  
Mail architetto@studiocurti.it  
Pec paolo.curti@geopec.com

Iscritto all'Albo/Collegio Geometri di Brescia

nr.

*Timbro e firma* \_\_\_\_\_

### Elenco dei file da sostituire:

- Es. 1105 **Lotto n°14** Area edificabile in Borgo san Giacomo (BS) (data 21.05.2015) – **Relazione.**
- Es. 1105/2014 **Lotto n°10** Capannone Pompiano (BS) (data 21.05.2015) **allegato 1 e 2**
- Es. 1105/2014 **Lotto n°11** Capannone Pompiano (BS) (data 21.05.2015) **allegato 1 e 2**
- Es. 1105/2014 **Lotto 12** Capannone in Pompiano (BS) (data 21.05.2015) **allegato 1 e 2**
- Es. 1105/2014 **Lotto n°13** Capannone in Pompiano (BS) (data 21.05.2015) **allegato 1 e 2**



# 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. 1105/\_/2014



Riunita alla procedura n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Giudice delegato:

**Dott.sa Vincenza Agnese**

### Anagrafica

Creditore precedente:

B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA  
Con sede in 25018 Montichiari (BS)  
Via Trieste 62  
P.Iva 00550290985 C.F.: 00285660171

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di \_\_\_\_\_  
Residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_  
C.f. \_\_\_\_\_

**MARCO VEZZOLA**  
Con Studio in Via Vittorio Emanuele, 60  
Comune di Brescia  
Tel + 39 030 292376 fax. 030 43560  
E mail [avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.necavvocati.it](mailto:avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.necavvocati.it)

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:



Rappresentato dall'Avvocato



**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**  
Intervenuti alla data di stima

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Esperto incaricato

**Dott. Arch. Geom. Paolo Curti**  
Via Bonvicino, 4  
CF CRT PLA 53 P 17 H 598K  
Tel 030 7722100  
Fax 030 7701079 - 030 7249544  
Mail architetto@studiorandi.it  
Pec paolo.curti@geopec.com

Iscritto all'Albo/Collegio Geometri di Brescia

nr.



*Timbro e firma* \_\_\_\_\_



**Premesse:**

Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, con studio in Rovato via Bonvicino, 4 (BS) iscritto al Collegio dei Geometri al n° 6385, in seguito a Decreto di nomina del tribunale di Brescia, prestato giuramento il qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'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 connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

**Date**

Nomina dell'esperto	04.03.2015 h. 9,00
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04.03.2015 h. 9,00
Data della consegna del rapporto di valutazione	entro il 10.05.2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24.06.2015



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 14 (Quattordici) 1 di 1**

(Comune di Borgo San Giacomo - BS, Foglio 8, Particella 311, Sub 30)

**Descrizione sintetica:**

Trattasi di aera edificabile, ad uso alberghiero ricettivo-

**Ubicazione**

Borgo San Giacomo (BS), Via Paoa XXIII (Papa Roncalli)

**Identificativi catastali:**

Comune di	Borgo San Giacomo - Brescia,
Foglio	8,
Particella	311,
Sub	30,
Cat.	Area urbana,
Consistenza	1.540 mq.;

**Quota di proprietà**

proprietà per 1/1

**Diritto di proprietà**

-

**Divisibilità dell'immobile**

Facilmente divisibile, ma la destinazione d'uso di tipo ricettivo, non consente una razionale suddivisione dei volumi, pertanto no viene proposta alcuna suddivisione.

**Più probabile valore in libero mercato**

€ 163.625,00 diconsi Euro Centosessantatremilaseicentoventicinque,00.

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

€ 147.262,50 diconsi Euro Centoquarantasettemiladuecentosessantadue,50

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

Trattasi di aera edificabile, così classificata nel PGT: Zona "B2" - Quartieri Residenziali sviluppati per addizione ai nuclei di antica formazione, vedi lo stralcio delle NTA sotto riportato, che vincola l'area ad uso alberghiero ricettivo:



Giudiziari

## b2 – Albergo residenziale

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili o in parti di stabili.

Tale zona è interessata da edificazione esistente e contempla anche alcuni lotti liberi.

### 2 . Destinazioni d'uso

Zona B2

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativo ammissibile	massima SIp in mq.
Residenza extra agricola		a1	•	100	
Residenza agricola		a2			
Residenza di servizio ad altre attività		a3	•		
Alberghi		b1	•	100	
Albergo residenziale		b2	•	100	

### 3. Standard urbanistici

Zona B2

Destinazioni d'uso art. 9		Piano Attuativo		Permesso di Costruire Convenzionato		standard qualità	esecuzione opere a scomputo		
		a	b (1)	c	d (1)		f	Opere Urban I (3)	Opere Urban II h
Residenza extra agricola	a1	26,5 mq/ab	100	26,5 mq/ab	100	•	•	•	•
Residenza agricola	a2								
Residenza di servizio ad altre attività	a3								
Alberghi	b1	100% SIp	50	100% SIp	50	•	•	•	•
Albergo residenziale	b2	100% SIp	50	100% SIp	50	•	•	•	•

### 4. Modalità di intervento

Zona B2

Destinazioni d'uso art. 9		Attività costruttive								
		Manutenzione straordinaria	Restauro e ris.conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento	Riconversione	Ricostruzione	Cambio dest. uso	Nuova costruzione
Residenza extra agricola	a1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residenza agricola	a2									
Residenza di servizio ad altre attività	a3									
Alberghi	b1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Albergo residenziale	b2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC

L'area non è attualmente servita dalla pubblicarete fognaria.

Attualmente di scarso interesse a causa della contrazione del mercato immobiliare.

### Audit documentale e Due Diligence

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

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

<u>Immobile occupato</u>	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	_____
<u>Spese condominiali arretrate</u>	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	_____
<u>Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami</u>	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	22
<u>Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici</u>	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	_____

### **Limitazioni**

<u>Assunzioni limitative</u>	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	21
<u>Condizioni limitative</u>	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si	vedi pagina	_____

Riepilogo:

1. ANNOTAZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 9501 Registro Generale 57106

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61506 del 27/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9863 del 2002

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13820 Registro Generale 22653

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6580/1513 del 13/05/2008

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13821 Registro Generale 22654

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6580/1513 del 13/05/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Dominante

4. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 5259 Registro Generale 22655

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6582/1514 del 13/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

---

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5448 del 19/07/2010 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUO A LUNGO TERMINE)

5. ISCRIZIONE del 30/08/2012 - Registro Particolare 5301 Registro Generale 30966

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 6953/2012 del 28/08/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/09/2012 - Registro Particolare 5364 Registro Generale 31164

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 7010/2012 del 03/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 20336 Registro Generale 30414

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12667 del 02/09/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile .....	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	13
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale .....	20
4.3	Verifica della titolarità .....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	23
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	23
7.	Analisi estimativa.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	27
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	28
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	29
11.	Bibliografia .....	30



## 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.

Ricerca della documentazione catastale; analisi della documentazione reperita.

- In data **10.03.2015** è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo.

- Un primo sopralluogo è stato eseguito in data **16.03.2015 alle ore 12,00**, al fine di identificare l'immobile per una prima indagine conoscitiva.

Sono state riprese alcune fotografie dell'area.

In data **21.03.2015 ore 11,45** mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo (BS), verificando tutta la documentazione urbanistica dell'area oggetto di stima.

- Un secondo sopralluogo, al quale è preceduta una raccomandata con ricevuta di ritorno inviata all'esecutato in data **24.03.2015** per l'eventuale accesso all'unità immobiliare è avvenuto il giorno **07.04.2015 alle ore 16, 30**.

### Valutazione dell'unità immobiliare:

L'assenza della rete fognaria e l'indicazione del PGT con destinazione "ricettivo/alberghiera", ritengo che, nelle attuali costrizioni del mercato immobiliare, renda l'area di difficile commercializzazione.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

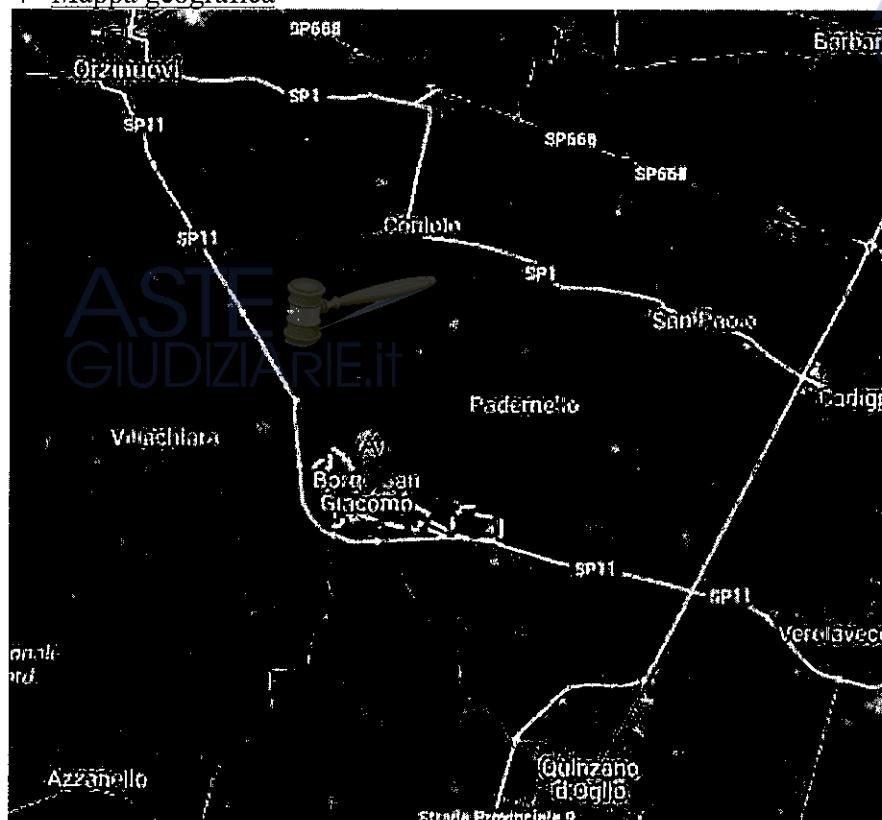
#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Borgo San Giacomo
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Papa Giovanni XXIII (Papa Roncalli)
- Civico

✓ Zona

Nord / Ovest

### ✓ Mappa geografica



# ASTE GIUDIZIARIE.it

# ASTE GIUDIZARIE.it

# ASTE GIUDIZIARIE

# ASTE GIUDIZIARIE.it

# ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

✓ Destinazione urbanistica dell'immobile

- ✓ Residenziale  
- Direzionale  
- Commerciale  
- Turistico  
- Ricettivo  
- Industriale  
- Artigianale  
- Terziario  
- Sportivo  
- Agricolo

✓ Tipologia immobiliare

- ✓ Terreno  
- fabbricato  
- nuovo;  
- ristrutturato;  
- seminuovo;  
- usato;  
- rudere;  
✓ Indipendente;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 
- in condominio;

**- Tipologia edilizia dei fabbricati**



- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato in codominio



**- Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage – box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Atro



**- Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature perimetrali
- Coibentazioni/isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto di riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri Impianti
- Allaccio Fognatura
- Fonti rinnovabili
- Finiture esterne
- Numero totale de piani



- Altro.

Dimensione

- Piccola
- Media**
- Grande



Caratteri domanda e offerta:

La domanda per immobili similari è contenuta contrariamente all'offerta che è in continua crescita

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica ristretta  
Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato.  
Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita.

Filtering

Assente

Fase del mercato immobiliare

Contrazione  
Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.

Altro

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

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'area oggetto in oggetto è ubicata a nord ovest della cintura esterna del centro storico del paese di Borgo San Giacomo. A sud dell'area insiste un complesso immobiliare composto da due fabbricati. L'accesso all'area avviene attraversando un ponticello, realizzato per garantire l'accesso ai due fabbricati sopra descritti, ma non risulta la comproprietà del passaggio.

L'area è facilmente divisibile in due lotti, uno sul fronte strada ed il rimanente alle spalle del primo in lato est. L'eventuale divisione comporta il frazionamento dell'area con la relativa pratica catastale.



Le caratteristiche edificatorie sono indicate nelle Norme Attuative del Piano delle Regole del PGT PGT e della relativa Zona urbanistica.

Le dimensioni sono le seguenti (rilevate dalla planimetria catastale):



Superficie mq. 1.540,00

✓ Identificazione catastale:

- ✓ Borgo San Giacomo (BS)
- ✓ Terreni
- ✓ Sezione NCT Foglio n° 8
- ✓ Particella n° 311
- ✓ Subalterno n° 30

✓ Confini, Indicare i confini catastali

- ✓ Nord - particella 312
- ✓ Sud - particella n° 311 sub. 29
- ✓ Est - parte pubblica via, parte sub 29
- ✓ Ovest - canale di irrigazione

✓ Consistenza

✓ Rilievo

- ✓ Superficie 1.540 mq.
- Interno ed esterno
- ✓ Solo esterno

□ Diretto in loco

Collaboratore

✓ Data del sopralluogo

07.04.2015

✓ Desunto graficamente da:

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

✓ Criterio di misurazione

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

✓ Calcolo superfici di proprietà

✓ Superficie principale

m<sup>2</sup> 1.540,00 mq.

✓ Area

-

Superficie secondarie

✓ Destinazione

Superficie

Indice mercantile

✓ Area edificabile

m<sup>2</sup> 1.540,00 mq.

100%



Superficie commerciale m<sup>2</sup> 1.540,00

### ✓ Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- Piano terra
  - Ascensore
    - Presente
    - Assente
      - Vetustà dell'ascensore (anni)
  - N°. servizi

WC	n°0
Lavabo	n°0
Bidet	n°0
Doccia	n°0
Doccia con idromassaggio	n°0
Vasca	n°0
Vasca con doccia	n°0
Vasca con idromassaggio	n°0
Scalda bagno elettrico	n°0
Vetustà del bagno	n°0

#### Impianti in dotazione:

## Riscaldamento

- Presente:      *vetustà*  
Assente

Tipologia:

## Centralizzato

## Autonomo

## Alimentazione:

- Metano  
Gas propano liquido  
Olio combustibile  
Elettrico  
Pompa di calore (sola predisposizione)  
Bio-combustibili  
Teleriscaldamento

### Elementi radianti:

- Radiatori  
Pavimento / soffitto  
Aria  
Altro

### Condizionamento:

- Presente  
Assente

Se presente indicare:

- Totale**      **Vetustà anni n°**  
**Parziale**      **Vetustà anni n°**

### Solare termico (produzione di acqua calda):

- Totali Vetustà anni n°  
Parziali Vetustà anni n°

### Elettrico:

	Presente	Vetustà anni n°
Idraulico:	Assente	
	Presente	Vetustà anni n°
Antifurto:	Assente	
	Presente	Vetustà anni n°
Pannelli solari:	Assente	
	Presente	Vetustà anni n°
Impianto geotermico:	Assente	
Domotica:	Presente	Vetustà anni n°
	Assente	
Manutenzione fabbricato:		
	Minimo	
	Medio	
	Massimo	
Manutenzione unità immobiliare:		
	Minimo	
	Medio	
	Massimo	
Classe energetica:		
	Classe desunta dall'ACE	
	Non richiesta	
	Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.	
Inquinamento:		
	Atmosferico	Assente / non rilevabile
		...Presente/ non rilevabile
	Acustico	Assente / non rilevabile
		...Presente/ non rilevabile
	Elettromagnetico	Assente / non rilevabile
		...Presente/ non rilevabile
	Ambientale	Assente / non rilevabile
		...Presente/ non rilevabile

✓ Esposizione prevalente dell'immobile:

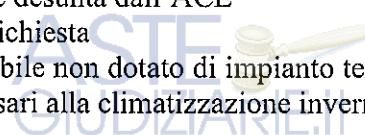
Minimo  
 **Medio**  
 Massimo

✓ Luminosità dell'immobile

Minimo  
 **Medio**  
 Massimo

✓ Panoramicità dell'immobile:

Minimo  
 **Medio**  
 Massimo



✓ Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



2. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Anno ----

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

✓ Elenco

Licenza di Costruzione

Concessione edilizia:

Permesso di costruire

Denuncia di inizio attività (DIA)

Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condono Edilizio

Certificato di abitabilità

Presente

Assente

✓ Indicare la documentazione visionata:

✓ Catasto terreni, denuncia di cambiamento e elaborati planimetrici

✓ Piano Territoriale Generale

✓ Norme tecniche Attuative

✓ Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo (BS)

✓ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

✓ 21.03.2015

Situazione urbanistica

**Zona "B2"**  
Quartieri residenziali Sviluppati per addizione  
ai nuclei di antica formazione.

Strumento urbanistico:

Piano Generale Territoriale  
 Vigente, Approvato con delibera del C.C. n°2 del  
15.01.2011

Adottato

Convenzione Urbanistica

No  
Si

Cessioni diritti edificatori

No  
Si (inserire estremi convenzione)

Limitazioni urbanistiche

Si  
 No

Vincoli urbanistici

No  
 Si: Nuclei Antichi

Vincoli ambientali

No  
Si (quali ?)

Vincoli paesaggistici

No  
Si (quali ?)

Altro :

PGT: piano delle regole: ricadente nella "B2" -  
Quartieri residenziali sviluppati per addizione ai nuclei  
di antica formazione. La destinazione d'uso è indicata  
dall'art. 9 delle Norme Tecniche di cui si riporta lo  
stralcio.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto all'Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'area.  
 la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'area, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché  
 Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima è limitata esclusivamente ad una verifica sommaria ed indicativa delle varie autorizzazioni/concessioni rilasciate dagli Enti preposti, rispetto allo stato dei luoghi e non comprende, la verifica dei vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle operazioni realizzate secondo la buona tecnica di costruzione.

Firmato

Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Rovato, 25.04.2015





## 4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al:

**Comune di Borgo San Giacomo - Brescia,  
Foglio 8,  
Particella 311,  
sub 30,  
Cat. Area urbana,  
Consistenza 1.540 mq.;**

Documentazione visionata:

- ✓ PGT presso il Comune di Borgo san Giacomo
- ✓ Da siti web: Agenzia delle Entrate

Elenco documentazione visionata

- ✓ Visura storica catasto terreni
- ✓ Visura storica catasto fabbricati,
- ✓ Schede catastali
- ✓ Elaborato planimetrico subalternazione
- ✓ Elenco immobili
- ✓ Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

- ✓ Visura storica per immobile,
- ✓ Accertamento della proprietà immobiliare urbana,

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

18 / 03 / 2015

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**



Il sottoscritto Dott. Arch. Geom. Paolo Curti, iscritto all'Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°6385, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : €

No perché:

Si ed i costi di variazione catastale è in:



**Note**

La "due diligence" catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Firmato

Il CTU

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti



Rovato, 25.03.2015



#### 4.3 Verifica della titolarità

##### Inquadramento della titolarità

[REDACTED]

##### Quota di proprietà

Intera:  proprietà di 1/1  
- Parte:

##### Usufrutto

No  
Si

##### Nuda proprietà

No  
Si:

##### Condizioni limitanti

No

Si, se si quali: Ritengo che la destinazione d'uso indicata dal PGT: "Ricettivo/alberghiero" comporti una difficile commercializzazione.

##### Servitù

Non sono presenti servitù.  
Sono presenti servitù:



Da titolo  
Apparenti, se si quali:

##### Vincoli

No  
Si, se si quali:

##### Oneri

No  
Si, se si quali:

##### Pesi

No  
Si,

##### Gravami

No  
Si, vedi pagina 23



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



Occupato	Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
	<input type="checkbox"/> Tipo di contratto
	<input type="checkbox"/> €/anno
	<input type="checkbox"/> Rata
	<input type="checkbox"/> Durata in anni
	<input type="checkbox"/> Scadenza contratto
	<input type="checkbox"/> Estremi registrazione



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

Si

No se no perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

### 3. 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono emersi vincoli.



### 4. Formalità, vincoli, oneri a 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.

Non sono emerse formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile :**

1. ANNOTAZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 9501 Registro Generale 57106

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 61506 del 27/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9863 del 2002

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13820 Registro Generale 22653

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6580/1513 del 13/05/2008

ATTO TRA VIVI - PERMUTA



Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13821 Registro Generale 22654

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6580/1513 del 13/05/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Dominante

4. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 5259 Registro Generale 22655

Pubblico ufficiale BARZELLOTTI CAMILLA Repertorio 6582/1514 del 13/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5448 del 19/07/2010 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO DI MUTUO A LUNGO

TERMINE)

5. ISCRIZIONE del 30/08/2012 - Registro Particolare 5301 Registro Generale 30966

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 6953/2012 del 28/08/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 06/09/2012 - Registro Particolare 5364 Registro Generale 31164

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 7010/2012 del 03/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 20336 Registro Generale 30414

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 12667 del 02/09/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



## 5. Analisi estimativa



### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*



✓ Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione:

✓ Nessuna segnalazione

✓ Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico :

✓ Nessuna segnalazione

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

✓ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

✓ Metodo del confronto

MCA con nr. 2 (Due) comparabili

Sistema di Stima

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

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## 6. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 14 (Quattordici) 1 di 1

(Comune di Borgo San Giacomo - BS, Foglio 8, Particella 311, Sub 30)

✓ Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa :

Comune di Borgo San Giacomo - Brescia,  
Foglio 8,  
Particella 311,  
Sub 30,  
Categoria area urbana,  
Consistenza 1.540 mq.;

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

€ 171.806,25 diconsi Euro Centosettantunmilaottocentosei,25  
(vedasi analisi estimativa allegato I )

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

€ 154.625,63 diconsi Euro Centocinquantaquattromilaseicentoventicinque,63  
(vedasi analisi estimativa allegato II )

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

#### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Geom. Paolo Curti

Iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. Di Brescia al n° 6385

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 25/04/2015



**8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
5. Atto di provenienza
6. Contratti di locazione
7. Titoli autorizzativi
8. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
9. Convenzioni urbanistiche
10. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
11. Estratto mappa catastale
12. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
13. Schede catastali
14. Visure storiche catastali
15. Ispezioni telematiche
16. Eventuali spese condominiali arretrate
17. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente)
18. Altre ed eventuali



## 9. Bibliografia

IVSC : *International Valuation Standards*. IVSC, London.

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard*. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.

*Frediani P: L'Esperto del Giudice*, Edizioni Giuridiche Simone

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS*. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

